Studio Tecnico Geometra Marco Baglieri
Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

TRIBUNALE DI RAGUSA

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 482/2017 N.R.G.E.

Giudice Dr. F. CINGOLANI

Parti Esecutrice: *** omississ ***

Parte Esecutata: *** omississ ***

ASTAlegale.net

Perizia di Stima per Beni Pignorati

Consulente Tecnico d'Ufficio

Geometra Marco Baglieri

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

1. Premessa;
2. Elenco Beni pignorati;
3. Operazioni peritali;
4. Individuazione degli immobili oggetto di pignoramento;
5. Individuazione lotti di vendita;
6. Caratteristiche del mercato immobiliare;
7. Metodo di stima utilizzato;
8. Descrizione generale del bene e regolarità urbanistica;
9. Descrizione singolo lotto e stima valore di mercato;
10. Stato di possesso;
11. Cronistoria catastale;
12. Stato occupazionale degli immobili;
13. Oneri e vincoli giuridici gravanti sui beni;
14. Conclusioni e riepilogo valori stimati.

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

1) Premessa:

Illustrissimo Signor Giudice dott. Fabrizio Cingolani, con comunicazione a mezzo PEC del 06-12-2017, il sottoscritto Geometra Marco Baglieri, con studio tecnico in Modica, Via Roma n°193, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Ragusa al n°1459 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ragusa, è stato incaricato dalla S.V. Ill.ma di stimare i beni oggetto della **procedura esecutiva immobiliare n°482/2017** con contestuale accertamento di tutti gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni stessi e distintamente evadere i quesiti specificati nel decreto di fissazione udienza**.**

Oggetto della presente perizia di stima è una stabile di quattro piani fuori sito nel comune di Vittoria, Via Garibaldi n°70 e meglio distinto nel successivo paragrafo.

2) Elenco Beni pignorati:

N° Immobile	Comune	N.C.E.U.	Foglio	P.lla	Sub	Piano	Titolarità	Indirizzo
1	Vittoria	xxxx	224	1012	1	S1	*** omississ ***	Via G. Garibaldi, n°70
2	Vittoria	xxxx	224	1012	2	T	*** omississ ***	Via G. Garibaldi, n°70
3	Vittoria	xxxx	224	1012	3	I	*** omississ ***	Via G. Garibaldi, n°70
4	Vittoria	xxxx	224	1012	4	II	*** omississ ***	Via G. Garibaldi, n°70
5	Vittoria	xxxx	224	1012	5	III	*** omississ ***	Via G. Garibaldi, n°70
6	Vittoria	xxxx	224	1012	6	IV	*** omississ ***	Via G. Garibaldi, n°70

3) Operazioni peritali:

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha provveduto, ad eseguire le seguenti verifiche ed accertamenti:

- visione del fascicolo di riferimento ed all'estrazione delle copie della relativa documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del comune di Vittoria;
- verifica presso l'Agenzia dell'Entrate di Ragusa, sezione territorio, dei dati catastali tramite le visure immobiliari dei fabbricati, visure planimetriche ed estratto di mappa, al fine di poter verificare in sede di sopralluogo la rispondenza tra la documentazione in atti e lo stato dei luoghi.

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha provveduto altresì, in stretta collaborazione con il Custode Giudiziario nominato, *** omississ ***, alla convocazione delle parti:

- parte esecutata, *** omississ ***, tramite il proprio tutore legale, *** omississ ***,
- parte esecutrice, *** omississ *** con sede in *** omississ ***, tramite il legale avv. *** omississ ***, con studio in *** omississ ***.

Tramite comunicazione pec, si sono convocate le stesse per il giorno 19-12-2017, presso gli immobili siti in Vittoria, Via Garibaldi, n°70.

Giorno 18-12-2017, il C.T.U. e il Custode Giudiziario sono stati avvertiti tramite mail pec dall'avv. *** omississ ***, dell'indisponibilità della parte esecutata ad essere presente al sopralluogo del 19-12-2017, pertanto lo stesso è stato rinviato per giorno 27-12-2017.

In tale data, alle ore 10:00, il sottoscritto alla presenza del Custode Giudiziario e della sig.ra *** omississ ***, figlia della parte esecutata, che ha consentito l'acceso alle u.i.u., ha proceduto al sopralluogo degli immobili siti in Vittoria, Via Garbaldi, n°70:

1) garage posto al piano seminterrato, il sottoscritto C.T.U ha provveduto alla redazione di un ampio report fotografico dell'immobile, effettuato misurazioni e ricognizione dei luoghi oggetto di valutazione.
2) Locale Commerciale destinato a palestra, secondo, si è redatto ampio report fotografico dell'immobile, misurazioni e ricognizione dei luoghi al fine di verificare la reale consistenza immobiliare, nel corso di tale sopralluogo il sottoscritto ha potuto verificare che vi sono tramezzature demolite e una diversa distribuzione interna dell'immobile oggetto di stima.
3) Abitazione posta al piano primo, si è redatto ampio report fotografico dell'immobile, misurazioni e ricognizione dei luoghi al fine di verificare la reale consistenza immobiliare.
4) Abitazione posta al piano secondo e distinta in due unità indipendenti, si è redatto ampio report fotografico dell'immobile, misurazioni e ricognizione dei luoghi al fine di verificare la reale consistenza immobiliare, nel corso di tale sopralluogo il sottoscritto ha potuto verificare che l'immobile oggetto di stima di fatto era costituito da due unità distinte anziché da un unico appartamento, così come risulta dalla documentazione in atti, l'appartamento A occupato dalla *** omississ *** e l'appartamento B occupato dalla *** omississ ***.

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

5) Abitazione posta al piano terzo, si è redatto ampio report fotografico dell'immobile, misurazioni e ricognizione dei luoghi al fine di verificare la reale consistenza immobiliare che risultava conforme.
6) Abitazione posta al piano quarto, si è redatto ampio report fotografico dell'immobile, misurazioni e ricognizione dei luoghi al fine di verificare la reale consistenza immobiliare che risultava conforme.

Alle ore 11:30 si sono concluse positivamente le operazioni peritali.

Il C.T.U. successivamente ai sopralluoghi ha provveduto alle ricerche di mercato per potere appurare il valore medio delle vendite per immobili ricadenti nella zona immobiliari in oggetto ed aventi caratteristiche simili a quelli da stimare, il sottoscritto ha provveduto inoltre, ad un'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della micro zona ove ricadano gli immobili al fine di potere registrare tutte le informazioni necessarie ed opportune valide per la determinazione dei valori medi di mercato più reali e veritieri in relazione ai prezzi attualmente applicati, ha inoltre incrociato i valori riscontrati con i dati riportati dall'Agenzia delle Entrate e specificatamente dalla sezione O.M.I, Osservatorio Mercato Immobiliare per i fabbricati.
Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa opportuna ispezione ipotecaria al fine di verificare i vincoli e gli oneri gravanti sugli immobili, nonché la rispondenza, alla data del conferimento dell'incarico, con quanto riportato nella certificazione notarile ipocatastale in atti.

4) Individuazione degli immobili oggetto di pignoramento:

4.1) Dati Generali ed Ubicazione:

Gli immobili oggetto di pignoramento costituiscono un unico stabile condominiale ma sono di fatto indipendenti e ben distinti tra loro, in quanto collegati dal vano scala comune e singolarmente indipendenti per piano e interno.
Ciò premesso di seguito si elencano, distinti per identificativo catastale, titolarità e comune gli immobili oggetto di perizia di stima:

Comune	N.C.E.U.	F°	P.lla	Sub	Titolarità	Destinazione	Indirizzo
Vittoria	X	214	1012	1	*** omississ ***	C/6 - autorimessa	Via Garibaldi, 70 – piano S1

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

Comune	N.C.E.U.	F°	P.lla	Sub	Titolarità	Destinazione	Indirizzo
Vittoria	X	214	1012	2	*** omissis ***	D/6 - palestra	Via Garibaldi, 70 – piano T
Vittoria	X	214	1012	3	*** omissis ***	A/3 – abitazione	Via Garibaldi, 70 – piano 1
Vittoria	X	214	1012	4	*** omissis ***	A/3 – abitazione	Via Garibaldi, 70 – piano 2
Vittoria	X	214	1012	5	*** omissis ***	A/3 – abitazione	Via Garibaldi, 70 – piano 3
Vittoria	X	214	1012	6	*** omissis ***	A/3 – abitazione	Via Garibaldi, 70 – piano 4

L'intero stabile è costituito da un piano seminterrato e cinque livelli in elevazione, terra, primo, secondo, terzo e quarto con copertura a lastrico solare non calpestabile, avente accesso dal civico 70 della Via Garibaldi, angolo Via Ancona.

Distintamente le singole u.i.u. vengono di seguito sommariamente descritte:

1) autorimessa posta al piano seminterrato di Via Garibaldi ed avente accesso tramite la rampa da Via Ancona, n°20, avente superficie lorda pari a mq 315,00 ed altezza interna di ml 2,90;
2) locale commerciale con destinazione urbanistica per palestra, posto a piano terra e avente accesso diretto da Via Garibaldi, n°70, avente superficie lorda pari a mq 288,00 ed altezza media interna di ml 3,30;
3) civile abitazione posta a piano primo e avente ingresso dal vano scala condominiale accessibile dalla Via Garibaldi, n°70, avente superficie lorda pari a mq 297,15 escluso porzioni esterne o di pertinenza, ed altezza media interna di ml 3,00;
4) civile abitazione posta a piano secondo e avente ingresso dal vano scala condominiale accessibile dalla Via Garibaldi, n°70, l'unità immobiliare è di fatto suddivisa in due distinti appartamenti, nel complesso la stessa avente sviluppa una superficie lorda pari a mq 297,18 escluso porzioni esterne o di pertinenza ed altezza media interna di ml 3,00;
5) civile abitazione posta a piano terzo e avente ingresso dal vano scala condominiale accessibile dalla Via Garibaldi, n°70, avente superficie lorda pari a mq 194,80 escluso porzioni esterne o di pertinenza ed altezza media interna di ml 3,00;
6) civile abitazione posta a piano quarto e avente ingresso dal vano scala condominiale accessibile dalla Via Garibaldi, n°70, avente superficie lorda pari a mq 116,10 escluso porzioni esterne o di pertinenza ed altezza media interna di ml 3,00.

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

4.2) Confini:

Il fabbricato oggetto di pignoramento, confina a Nord-Ovest con la via G. Garibaldi, a Nord-Est con il fabbricato censito al NCEU del comune di Vittoria la foglio 214, particella 12776, a Est con la via Ancona, a Sud-Est con il fabbricato censito al NCEU del comune di Vittoria la foglio 214, particella 14003, a Sud-Ovest con il fabbricato censito al NCEU del comune di Vittoria la foglio 214, particella 341.

5) Individuazione dei lotti di vendita:

Come da incarico conferito, nel presente paragrafo, in seguito all'analisi degli atti e ai sopralluoghi effettuati, il C.T.U. descrive circa la suddivisione dei beni oggetto di pignoramento in lotti di vendita, nonché le motivazioni della loro individuazione e distinzioni.

Il sottoscritto ha frazionato l'intero carico immobiliare in n°6 lotti tra loro distinti e separatamente vendibili in ragione alle seguenti valutazioni:

- gli immobili risultano indipendenti l'uno dagli altri e con comune dipendenza del vano scala, pertanto l'intero immobile annovera le caratteristiche dello stabile condominiale e ogni subalterno annovera autonomia propria.

I lotti, per come successivamente descritti, potranno avere indipendenza reddituale ed economica e maggiore appetibilità di vendita/acquisto, quest'ultimo aspetto risulterebbe di ben più difficile concretizzazione qualora convogliati in un'unica quota.

Distintamente i 6 lotti sono costituiti dai seguenti beni immobili:

1) ***Lotto n°1:*** autorimessa posta al piano seminterrato di Via Garibaldi ed avente accesso tramite la rampa da Via Ancona, n°20, censita al NCEU di Vittoria, F°224, P.lla 1012, subalterno 1.
2) ***Lotto n°2:*** locale commerciale con destinazione urbanistica per palestra, posto a piano terra e avente accesso diretto da Via Garibaldi, n°70, censita al NCEU di Vittoria, F°224, P.lla 1012, subalterno 2.
3) ***Lotto n°3:*** civile abitazione posta a piano primo e avente ingresso dal vano scala condominiale accessibile dalla Via Garibaldi, n°70, censita al NCEU di Vittoria, F°224, P.lla 1012, subalterno 3.
4) ***Lotto n°4:*** civile abitazione posta a piano secondo e avente ingresso dal vano scala condominiale accessibile dalla Via Garibaldi, n°70, censita al NCEU di Vittoria, F°224, P.lla 1012, subalterno 4.

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

5) ***Lotto n°5:*** civile abitazione posta a piano terzo e avente ingresso dal vano scala condominiale accessibile dalla Via Garibaldi, n°70, censita al NCEU di Vittoria, F°224, P.lla 1012, subalterno 5.

6) ***Lotto n°6:*** civile abitazione posta a piano quarto e avente ingresso dal vano scala condominiale accessibile dalla Via Garibaldi, n°70, censita al NCEU di Vittoria, F°224, P.lla 1012, subalterno 6.

6) Caratteristiche del mercato immobiliare:

Il mercato immobiliare della micro zona oggetto di analisi, ovvero il centro storico di Vittoria, area all'interno del quale ricade l'edificio oggetto di analisi, ha mantenuto pressoché stabili i valori medi di mercato, così come si evince dalle banche dati O.M.I. triennio 2015-2017 e meglio descritto nei successivi paragrafi.

I valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare trovano riscontro nell'analisi di mercato effettuata dal CTU, ovvero analizzando le compravendite negli anni 2015–2017 per immobili aventi caratteristiche costruttive e dimensionali simili ai fabbricati oggetto di perizia si è accertato che sono stati applicati valori medi di mercato poco superiori a quelli registrai dall'O.M.I.

6.1) Valore medio di vendita:

Analizzando la suddetta macro zona immobiliare, si è riscontrato che l'Agenzia delle Entrate, e specificatamente la sezione O.M.I, Osservatorio Mercato Immobiliare, indica come parametri immobiliari per l'acquisto/vendita di abitazioni civili, garage e locali commerciali ricadenti nella fascia Centrale/Quartiere Centro, codice di zona B1, i seguenti valori di mercato; ***abitazione di tipo economico a destinazione residenziale:***

- II semestre 2017: valore minimo €/mq 570,00, valore massimo €/mq 850,00;
- I semestre 2017: valore minimo €/mq 570,00, valore massimo €/mq 850,00;
- II semestre 2016: valore minimo €/mq 580,00, valore massimo €/mq 850,00;
- I semestre 2016: valore minimo €/mq 580,00, valore massimo €/mq 850,00;
- II semestre 2015: valore minimo €/mq 580,00, valore massimo €/mq 850,00;

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

- I semestre 2015: valore minimo €/mq 580,00, valore massimo €/mq 850,00.

Autorimesse:

- II semestre 2017: valore minimo €/mq 340,00, valore massimo €/mq 480,00;
- I semestre 2017: valore minimo €/mq 340,00, valore massimo €/mq 480,00;
- II semestre 2016: valore minimo €/mq 340,00, valore massimo €/mq 480,00;
- I semestre 2016: valore minimo €/mq 340,00, valore massimo €/mq 480,00;
- II semestre 2015: valore minimo €/mq 340,00, valore massimo €/mq 480,00;
- I semestre 2015: valore minimo €/mq 340,00, valore massimo €/mq 480,00.

Locali Commerciali:

- I semestre 2017: valore minimo €/mq 850,00, valore massimo €/mq 1500,00;
- II semestre 2016: valore minimo €/mq 850,00, valore massimo €/mq 1500,00;
- I semestre 2016: valore minimo €/mq 850,00, valore massimo €/mq 1500,00;
- II semestre 2015: valore minimo €/mq 850,00, valore massimo €/mq 15000,00;
- I semestre 2015: valore minimo €/mq 850,00, valore massimo €/mq 15000,00.

I sopra citati valori trovano riscontro nell'analisi di mercato effettuata dal CTU, ovvero analizzando le compravendite negli anni 2015–2017 per immobili aventi caratteristiche costruttive e dimensionali simili ai fabbricati oggetto di perizia si è verificato che sono stati applicati i seguenti valori medi di mercato, abitazione di tipo economico, €/mq 1000,00 circa, per le autorimesse €/mq 490,00 circa, per i locali commerciali destinato all'esercizio di attività ludico sportive €/mq 1250,00.

Da questa breve analisi appare palese come i valori di mercato per gli immobili ricadenti nell'area in oggetto nel triennio esaminato si siano stabilizzati così come il conseguente valore immobiliare.

6.2) Consistenze immobiliari e superficie commerciale:

Al fine dell'individuazione di un quanto più giusto e veritiero valore di mercato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, così come indicato dal G.E., ha proceduto alla determinazione delle

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

consistenze immobiliari e delle superfici commerciali di ciascuna unità oggetto di perizia, tale elaborazione si è rivelata imprescindibile per l'espletamento dell'incarico di cui trattasi.

Per la determinazione delle suddette superfici il sottoscritto si è riferito alle linee guida indicate dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, quest'ultimo definisce superficie commerciale, *"la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, fino alla linea di mezzeria e ad uno spessore non superiore a cm 50, nonché delle superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo, quali balconi, terrazze, verande, patii, ecc."*.

Lo stesso definisce superficie omogeneizzata, *"la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, quest'ultima nel caso di balconi, terrazze e simili, va computata qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali o con i vani accessori, nella misura del 30%, fino a mq 25,00 e il 10% per superfici eccedenti detto limite.*

Come riportato nell'allegato C del Decreto Legislativo n.114 del 31 marzo 1998, le superfici scoperte a giardino e similare vanno computate al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, 2% per superfici eccedenti detto limite.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, così come si evince dagli elaborati planimetrici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria, n°3 del 10/01/1994, dalla planimetrie catastali e dalle misure rilevate in sede di sopralluogo, risulta annoverare le seguenti superfici:

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Sup. Commerciale
Autorimessa p. S1	mq 277,00	mq 303,68	mq 315,00
Palestra piano Terra	mq 269,80	mq 288,00	mq 288,00
Androne e vano scala condominiale	mq 24,00	mq 27,00	mq 27,00
Appartamento piano 1°	mq 262,71	mq 297,15	mq 305,000
Appartamento piano 2° lato Sx	mq 141,00	mq 166,78	mq 170,50
Appartamento piano 2° lato Dx	mq 121,66	mq 130,40	mq 132,50
Appartamento piano 3°	mq 166,70	mq 194,80	mq 211,00
Appartamento piano 4°	mq 95,60	mq 116,10	mq 132,00

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

7) Metodo di stima utilizzato:

Scopo della stima è determinare il più probabile ed esatto valore di mercato degli immobili oggetto di stima.

In seguito al sopralluogo effettuato, alle ricerche di mercato per comparazione ed alle indagini riguardanti la compravendita di immobili simili nelle zone ove ricadono gli stessi, nonché in riferimento ai dati rilevati dall'Agenzia delle Entrate e specificatamente dalle sezioni OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare, alla consultazione dei fascicoli di parte depositati presso il Tribunale di Ragusa, il Consulente Tecnico d'Ufficio, Geometra Marco Baglieri, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tipologie edilizie, consistenze, stato di conservazione, dotazioni, finiture ed impianti degli immobili oggetto di stima ed in base alle caratteristiche socio-economiche, infrastrutturali, di servizi e ricettività della micro zona ove ricadono gli immobili stessi, dati che nel loro insieme costituiscono gli elementi validi alla determinazione della quotazioni di mercato dell'area, considerato e non per ultimo, le date di costruzione il sottoscritto CTU ha applicato sui valori stimati un equo indice di vetustà, tale coefficiente pari allo 0,81, è stato adottato riferendosi alla data del rilascio del certificato di agibilità, 23/07/1994.

8) Descrizione generale del bene e regolarità urbanistica:

L'immobile oggetto di perizia è un edificio per civile ad uso promiscuo e distintamente costituito da un piano seminterrato destinato ad autorimessa, un piano terra destinato a locale commerciale-palestra, piani primo, secondo, terzo e quarto ad abitazione con sovrastante con copertura piana non calpestabile.

Lo stesso è ubicato in Vittoria, Via G. Garibaldi, n°70, angolo Via Ancona, n°20, l'intero edificio è caratterizzato da struttura portante costituito da cordoli di fondazione, pilastri e travi in cemento armato, pareti esterne in blocchi di calcare di cm 25, tramezzature interne in laterizi forati e/o pareti in cartongesso, solai interpiano e di copertura in latero-cemento, intonaci esterni realizzati in graffiato, mentre quelli interni in cemento ed ultima mano di gesso, le pavimentazioni e i rivestimenti interni ed esterni sono in ceramica, gli infissi in legno con tapparelle in pvc.

L'intero edificio condominiale si presenta in condizioni conservative decadenti e necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, finalizzate al risanamento conservativo dei prospetti esterni, dei balconi e degli agetti.

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

L'immobile è ricadente nella zona A del vigente P.R.G. di Vittoria, denominata zona residenziale comprendente il nucleo di fondazione di Vittoria, per l'intero edificio è stata rilasciata, ai sensi della legge 47/85, giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n° 3 del 10/01/1994 e successivo Certificato di Abitabilità parziale del 06/10/2003, relativamente all'appartamento posto al piano primo.

In data 28/03/1994 è stata rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria giusta Autorizzazione Edilizia n° 46 per il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare posta al piano terra, da locale commerciale a palestra, in data 23/07/1994 è stata rilasciato susseguente Certificato di Agibilità.

Dal sopralluogo effettuato, dalla visione della documentazione in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria e le planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, sezione territorio, lo scrivente C.T.U. attesta che, i n° 6 lotti di vendita annoverano le seguenti rispondenze urbanistiche:

- lotto 1: autorimessa posta al piano seminterrato, conforme urbanisticamente e catastalmente;
- lotto 2: palestra posta al piano terra, non rispondente urbanisticamente e catastalmente in quanto, alla data del sopralluogo, si è riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni;
- lotto 3: appartamento posto al piano primo, conforme urbanisticamente e catastalmente;
- lotto 4: appartamento posto al piano secondo, non conforme urbanisticamente e catastalmente in quanto, alla data del sopralluogo, il subalterno 4 risultava frazionato in due U.I.U. destinate a indipendenti appartamenti e contestualmente occupati da soggetti diversi;
- lotto 5: appartamento posto al piano terzo, conforme urbanisticamente e catastalmente;
- lotto 6: appartamento posto al piano quarto, conforme urbanisticamente e catastalmente.

9) Descrizione e stima dei lotti di vendita:

9.1) Lotto di vendita n°1 – Descrizione:

Il lotto di vendita indicato al n°1 è identificabile come un'unità immobiliare posta la piano seminterrato di Via Garibaldi, n°70, angolo Via Ancona, n°20 e destinata ad autorimessa, l'u.i.u. così come accertato dal sottoscritto CTU, è costituito da un'autorimessa, di fatto porzione di uno stabile condominiale su più livelli, di superficie utile di circa mq 269,80 a cui è asservito un locale tecnico di superficie utile di circa mq 7,95 e un cavedio di circa mq 15,65 all'interno del quale è posta una

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

scala con struttura portante in c.a. e rivestimento in marmo, la scala conduce al locale commerciale – palestra posto al piano terra.

All'autorimessa si accede per mezzo della scivola carraia prospiciente la Via Ancona, al civico 20, l'u.i.u. é comunicante con il vano scala condominiale a mezzo di una porta interna.

L'unità immobile avente un'altezza interna utile di ml 2,90, risulta così rifinita:

- ultima mano di graffiato esterno colore verde;
- saracinesca di accesso in ferro;
- infissi esterni in ferro;
- pavimentazione interna in cemento battuto levigato;
- infissi interni in legno tamburato;
- impianto elettrico fuori traccia.

L'immobile è così censito al N.C.E.U. del comune di Vittoria:

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consist. mq	Sup. Catastale mq	Rendita (€)
214	1012	1	1	C/6	1	277,00	277,00	515,01
Indirizzo: *Via G. Garibaldi, n°70, piano S1, Vittoria.*								

Come è possibile evincere dagli elaborati planimetrici depositati in atti presso il competente Ufficio Tecnico Urbanistico di Vittoria, le misurazioni rilevate nel corso del sopralluogo effettuato, nonché dalla planimetria catastale, le superfici dell'autorimessa sono così distinte:

Destinazione	Sup. Utile mq	Sup. cavedio e vano scala mq	Sup. Omogeneizzata mq*
Garage	269,89	15,66	4,70
Locale Tecnico	7,95	-	-
Vano scala p. S1	-	13,16	6,62
Totali	***277,84***	***28,82***	***11,32***

**** superficie calcolata in ragione del 30% fino a mq 25,00, le superfici eccedenti in ragione del 10%.***

Destinazione	Sup. Utile	Sup. Lorda	Sup. Omogeneizzata	Sup. Commerciale
Autorimessa	mq 277,84	mq 303,68	mq 11,32	mq 315,00

La risultante superficie commerciale dell'autorimessa è di mq 315,00.

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

In conclusione è possibile affermare che nel complesso il lotto sopra descritto si presenta in pessime condizioni conservative e funzionali con necessità di urgenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'unità immobiliare risulta urbanisticamente regolare in virtù della Concessione Edilizia in Sanatoria n°3 del 10/01/1994, rilasciata alla sig.ra *** omississ ***, l'autorimessa non è ancora dichiarata agibile.

L'immobile è regolarmente censito e conforme con la planimetria in atti.

Per lo stabile condominiale all'interno del ricade l'immobile descritto non è stato costituito nessun condominio in quanto è di unico proprietario, per tanto non risultano pendenze e/o debiti delle relative quote.

9.1.2) Stima del lotto:

Considerato che ad oggi l'Agenzia delle Entrate e specificatamente la sezione OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare, secondo le quotazioni descritte al paragrafo 6.1) indica nel triennio 2015-2017, per gli immobili ricadenti *nella zona centrale/centro storico, codice di zona B1,* i seguenti valori di mercato: tipologia ***Autorimesse,*** categoria riconducibile all'immobile oggetto di valutazione il seguente ***ranch medio di valori di stima da €/mq 340,00 ad €/mq 480,00,*** in relazione all'ubicazione, alle peculiarità costruttive ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'u.i.u.o analizzato, nonché in virtù delle ricerche di mercato effettuate al fine di appurare il valore medio delle vendite nella zona interessata riferendosi alle recenti compravendite aventi per oggetto immobili con caratteristiche simili a quello da stimare, il sottoscritto CTU ha determinato i seguenti valori medi di mercato:

1) Valore medio ricerche di mercato = €/mq 490,00.

2) Valore medio O.M.I. = €/mq 410,00.

Considerato pertanto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'u.i.u., l'andamento del mercato immobiliare della micro zona all'interno della quale ricade l'immobile oggetto di stima, il risultante

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

VmM (valore medio di Mercato) applicato sarà pari ad ***€/mq 450,00, a quest'ultimo sarà applicato un congruo coefficiente di vetusta pari allo 0,81, pertanto mentre il Vm (valore mercarto) applicato sarà pari a €/mq 364,50.***

Autorimessa = mq 315,00 x €/mq 364,50 = ***€ 114.817,50.***

9.2.1) Lotto di vendita n°2 – Descrizione:

Il lotto indicato al n°2 è costituito da un locale commerciale destinato a palestra e con accesso diretto da via G. Garibaldi, n° 70, nonché dalla scala esterna posta all'interno del cavedio e che si diparte dall'autorimessa posta al piano sotto strada dall'androne condominiale che conduce ai piani superiori dello stabile.

L'immobile risulta così individuato al N.C.E.U. del comune di Vittoria

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consist. mq	Sup. Catastale mq	Rendita (€)
214	1012	2	1	D/6	-	-	-	2.472,80
Indirizzo: *Via G. Garibaldi, n°70, piano terr, Vittoria.*								

Come è possibile evincere dagli elaborati planimetrici depositati in atti presso il competente Ufficio Tecnico Urbanistico, dalle misurazioni rilevate nel corso del sopralluogo effettuato e dalla planimetria catastale, le superfici del locale commerciale/palestra sono così distinte:

Destinazione	Sup. Utile mq	Sup. cavedio e vano scala mq	Sup. Omogeneizzata mq*
Locale commerciale	201,90	-	-
Antibagno	3,83	-	-
Bagno	4,09	-	-
Ufficio	24,48	-	-
Ripostiglio	3,68	-	-
Ufficio	31,82	-	-
Totali	***269,80***	-	-

**** superficie calcolata in ragione del 30% fino a mq 25,00, le superfici eccedenti in ragione del 10%.***

Destinazione	Sup. Utile	Sup. Lorda	Sup. Omogeneizzata	Sup. Commerciale
Loc. Commerciale/Palestra	mq 269,80	mq 288,00	----------	mq 288,00

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

La palestra oggetto di pignoramento risulta composta da un vano destinato a locale commerciale ed accessori e sviluppa una superficie utile complessiva di circa di mq 269,80, mentre la superficie lorda come anche la ***risultante superficie commerciale è di circa mq 288,00.***

L'immobile risulta internamente ed esternamente modestamente rifinito e al momento non agibile per la destinazione d'uso per cui è stato autorizzato, esternamente è completato con ultimo strato di graffiato colore grigio, infissi del tipo a serranda ferro del colore bianco con telai colore azzurro e infisso a finestra balcone in alluminio anodizzato.

La palestra di cui trattasi è internamente così rifinita:

- scala di accesso con rivestimento in ceramica e ringhiera in alluminio anodizzato;
- pavimentazione e battiscopa in ceramica;
- pareti interne rifinite con gesso;
- porte interne in legno;
- bagno corredato di pareti rifinite con rivestimento in ceramica e completo di sanitari;
- impianti idrico ed elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento, raffrescamento con pompe di calore/condizionatore e produzione acqua calda sanitaria assente;
- finestre in legno e tapparelle in pvc.

Nel complesso il lotto sopra descritto si presenta, in modeste condizioni conservative nonché con diversa distribuzione degli spazi interni rispetto all'ultima Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Vittoria e alle conseguenti Agibilità e planimetria catastale ad oggi in atti.

La palestra difatti è internamente priva delle tramezzature che delimitavano la sala corpo libero, e gli spogliatoi, piuttosto che la sauna, altresì l'immobile necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per poter annoverare l'u.i.u. come immobile in condizioni conservative ottimali.

L'immobile annovera giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n°3 del 10/01/1994, successiva Autorizzazione Edilizia n°46 del 28/03/1994 e Certificato di Agibilità del 23/07/1994, rilasciate alla *** omississ ***.

L'immobile è regolarmente censito in catasto.

Per lo stabile condominiale all'interno del ricade l'immobile descritto non è stato costituito nessun condominio in quanto è di proprietà familiare, per tanto non risultano pendenze e/o debiti delle relative quote.

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

In conclusione si afferma che alla data del sopralluogo l'u.i.u risaltava urbanisticamente e catastalmente non conforme a causa di una diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto a***l fine di regolarizzare la difformità sarà sufficiente presentare presso il competente U.T.C. giusta Segnalazione Certificata di Inizio Attività al sensi della L.R. 16/2016, art.10, con una ammenda di € 516,00 oltre diritti di istruzione pratica e oneri professionali, nonché variazione catastale per aggiornamento di planimetria con € 100,00 per diritti erariali oltre oneri professionali.***

9.2.1) Stima del lotto:

Considerato che ad oggi l'Agenzia delle Entrate, e specificatamente la sezione OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare, secondo le quotazioni descritte al paragrafo 6.1) indica nel triennio 2015-2017, per gli immobili ricadenti nella zona ricadenti nella *fascia centrale/centro storico, codice di zona B1*, i seguenti valori di mercato: tipologia ***Locali Commerciali,*** categoria riconducibile al censimento catastale del lotto immobiliare trattato il seguente ***ranch medio di valori di stima da €/mq 850,00 ad €/mq 1500,00,*** in relazione all'ubicazione, alle peculiarità costruttive ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato analizzato nonché in virtù delle ricerche di mercato effettuate al fine di appurare il valore medio delle vendite nella zona interessata, riferendosi alle recenti compravendite aventi per oggetto immobili con caratteristiche simili a quello da stimare, il sottoscritto CTU ha determinato i seguenti valori medi di mercato:

1) Valore medio ricerche di mercato = €/mq 1250,00.

2) Valore medio O.M.I. = €/mq 1175,00

Considerato pertanto le caratteristiche intrinseche e estrinseche, le condizioni conservative e l'andamento del mercato immobiliare della micro zona all'interno della quale ricadono gli immobili oggetto di stima, il risultante ***VmM*** (valore medio di Mercato) applicato sarà pari ad ***€/mq 1212,50, a quest'ultimo sarà applicato un congruo coefficiente di vetusta pari allo 0,81, pertanto il Vm (valore mercato) applicato sarà pari a €/mq 982,12.***

Locale Commerciale destinato a Palestra = mq 288,00 x €/mq 982,12 = ***€ 282.852,00;***

Oneri e oblazione per regolarizzazione abusi € 616,00.

9.3.1) Lotto di vendita n°3 – Descrizione:

Il lotto indicato al n°3 è composto da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di Via G. Garibaldi, n°70 in Vittoria e costituente porzione immobiliare di uno stabile condominiale, lo

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

stesso è direttamente accessibile dal vano scala condominiale che si diparte dal piano seminterrato ove è posta l'autorimessa individuata al lotto 1.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del comune di Vittoria:

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consist. mq	Sup. Catastale mq	Rendita (€)
214	1012	3	1	A/3	2	13,5 vani	305,00	622,61
Indirizzo: *Via G. Garibaldi, n°70, piano primo, Vittoria.*								

Come è possibile evincere dagli elaborati planimetrici depositati in atti presso il competente Ufficio Tecnico Urbanistico, dalle misurazioni rilevate nel corso del sopralluogo effettuato e dalla planimetria catastale, le superfici dell'abitazione sono così distinte:

Destinazione	Sup. Utile mq	Superficie balconi e cavedio mq	Sup. Omogeneizzata mq*
Ingresso	3,25	-	-
Disimpegno	3,56	-	-
Disimpegno	8,43	-	-
Letto	21,46	2,95	0,89
Pranzo – Soggiorno	69,04	6,55	1,96
Cucinino	5,95	-	-
Corridoio	7,75	-	-
Letto	24,01	2,90	0,87
Bagno	7,14	-	-
Cavedio	-	8,99	2,70
Salotto	24,20	-	-
W.C.	2,83	-	-
Disimpegno	5,93	-	-
Letto	13,91	-	-
Letto	19,66	7,02	1,43
Lavanderia	4,72	-	-
Pranzo	27,94	-	-
Ripostiglio	2,64	-	-
Cucinino	10,29	-	-
Totali	***262,71***	***28,41***	***7,85***

**** superficie calcolata in ragione del 30% fino a mq 25,00, le superfici eccedenti in ragione del 10%.***

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

Destinazione	Sup. Utile	Sup. Lorda	Sup. Omogeneizzata	Sup. Commerciale
Civile Abitazione	mq 262,71	mq 297,15	mq 7,85	mq 305,00

L'abitazione oggetto di pignoramento risulta composta da 13,5 vani più accessori, escluso quota spazi condominiali quali lastrico solare, vano scala e cavedi, sviluppando una superficie utile di circa mq 262,71, mentre la superficie complessiva destinata a balconi e cavedi è di mq 28,41, la relativa superficie omogeneizzata è pari a mq 7,85, l'altezza utile interna è di ml 3,00, l***a risultante superficie commerciale dell'abitazione è di mq 305,00.***

L'abitazione risulta internamente ed esternamente completa in ogni sua parte, nello specifico è esternamente rifinita con ultimo strato di graffiato colore bianco, con inserzioni e marca piano verde, tapparelle in pvc e relativo infisso in legno, balconi regolarmente pavimentati e completati con ringhiere in alluminio.

L'appartamento di cui trattasi è internamente così rifinito:

- pavimentazione in ceramica;
- pareti interne rifinite con gesso e idropittura;
- porte interne in legno;
- cucina con le pareti corrispondenti rifinite con rivestimento in ceramica;
- bagno corredato di pareti rifinite con rivestimento in ceramica e completo di sanitari e box docce;
- impianti idrico ed elettrico sotto traccia;
- bollitori elettrici per produzione di acqua calda sanitaria;
- portone di accesso in legno.

Ciò descritto si attesta che l'appartamento presenta all'interno di uno dei bagni macchie di infiltrazioni provenienti dalla colonna di scarico fognario del piano secondo.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in modeste condizioni conservative, ma comunque funzionale in ogni sua parte alla destinazione urbanistica per cui è stato concessionato.

L'immobile annovera giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n°3 del 10/01/1994 e successivo Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Vittoria in data 06/10/2009, rilasciati alla *** omississ ***.

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

L'immobile è regolarmente censito in catasto e urbanisticamente conforme.

Per lo stabile condominiale all'interno del ricade l'immobile descritto non è stato costituito nessun condominio in quanto è di proprietà familiare, per tanto non risultano pendenze e/o debiti delle relative quote.

9.3.2) Stima del lotto:

Considerato che ad oggi l'Agenzia delle Entrate, e specificatamente la sezione OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare, secondo le quotazioni descritte al paragrafo 6.1) indica nel triennio 2015-2017, per gli immobili ricadenti nella zona ricadenti nella *fascia centrale/centro storico, codice di zona B1*, i seguenti valori di mercato: tipologia ***Abitazioni di tipo economico,*** categoria corrispondente al censimento catastale del lotto immobiliare trattato il seguente ***ranch medio di valori di stima da €/mq 570,00 ad €/mq 850,00,*** in relazione all'ubicazione, alle peculiarità costruttive ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato analizzato nonché in virtù delle ricerche di mercato effettuate al fine di appurare il valore medio delle vendite nella zona interessata, riferendosi alle recenti compravendite aventi per oggetto immobili con caratteristiche simili a quello da stimare, il sottoscritto CTU ha determinato i seguenti valori medi di mercato:

1) V.m. ricerche di mercato = €/mq 1000,00;

2) Valore medio O.M.I. = €/mq 666,65.

Considerato pertanto le caratteristiche intrinseche, estrinseche e le condizioni conservative dell'immobile, nonché l'andamento del mercato immobiliare della micro zona all'interno della quale ricade gli immobili oggetto di stima, il risultante ***VmM*** (valore medio di Mercato) applicato sarà pari ad ***€/mq 833,33, a quest'ultimo sarà applicato un congruo coefficiente di vetusta pari allo 0,81, pertanto il Vm (valore mercato) applicato sarà pari a €/mq 675,00.***

Abitazione = mq 305,00 x €/mq 675,00 = ***€ 205.875,00.***

9.4.1) Lotto di vendita n°4 – Descrizione:

Il lotto indicato al n°4 è composto da un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di Via G. Garibaldi, n°70 in Vittoria e costituente porzione immobiliare di uno stabile condominiale, di fatto l'originaria u.i.u individuabile in atti al subalterno 2 è stato frazionato in assenza di autorizzazione comunale in n°2 indipendenti appartamenti con ingresso comune, quest'ultimo è

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

accessibile dal vano scale condominiale che si diparte dal piano seminterrato ove è posta l'autorimessa individuata al lotto 1.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del comune di Vittoria:

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consist. mq	Sup. Catastale mq	Rendita (€)
214	1012	4	1	A/3	2	13,5 vani	303,00	622,61
Indirizzo: *Via G. Garibaldi, n°70, piano secondo, Vittoria.*								

Come è possibile evincere dagli elaborati planimetrici depositati in atti presso il competente Ufficio Tecnico Urbanistico, dalle misurazioni rilevate nel corso del sopralluogo effettuato e dalla planimetria catastale, le superfici delle n°2 abitazioni sono così distinte:

Appartamento A – lato sinistro			
Destinazione	Sup. Utile mq	Superficie balconi e cavedio mq	Sup. Omogeneizzata mq*
Ingresso	3,79	-	-
Disimpegno	3,96	-	-
Ripostiglio	3,96	-	-
Corridoio	5,11	-	-
Bagno	7,14	-	-
Letto	24,21	2,90	0,87
Cucinino	5,95	-	-
Pranzo-Soggiorno	68,18	6,55	1,96
Letto	20,89	2,95	0,88
Totali	***143,19***	***12,40***	***3,71***

Appartamento B – lato destro			
Destinazione	Sup. Utile mq	Superficie balconi e cavedio mq	Sup. Omogeneizzata mq*
Ingresso	4,90	-	-
Salotto	24,93	-	-
Letto	20,40	7,02	2,10
Disimpegno	5,90	-	-
Lavanderia	4,64	-	-
Bagno	2,83	-	-
Letto	13,95	-	-
Pranzo	28,49	-	-

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

Appartamento B – lato destro			
Cucinino	10,62	-	-
Ripostiglio	2,94	-	-
Totali	***119,60***	***7,02***	***2,10***

**** superficie calcolata in ragione del 30% fino a mq 25,00, le superfici eccedenti in ragione del 10%.***

Destinazione	Sup. Utile	Sup. Lorda	Sup. Omogeneizzata	Sup. Commerciale
Appartamento A	mq 143,19	mq 166,79	mq 3,71	mq 170,50
Appartamento B	mq 119,60	mq 130,40	mq 2,10	mq 132,50
Totale sub 4	mq 262,79	mq 297,19	mq 5,81	mq 303,00

Nel complesso l'u.i.u. oggetto di pignoramento risulta composta da 13,5 vani più accessori, escluso quota spazi condominiali, quali lastrico solare, vano scala e cavedi, sviluppando una superficie utile di circa mq 262,71, mentre la superficie complessiva destinata a balconi e cavedi è di mq 19,42, la relativa superficie omogeneizzata è pari a mq 5,81, l'altezza utile interna è di ml 3,00, ***la risultante superficie commerciale dell'abitazione è di mq 303,00.***

Le abitazioni risultano sia internamente che esternamente complete in ogni sua parte e rifinite in eguale modalità in quanto originariamente unica unità immobiliare, nello specifico sono esternamente rifinite con ultimo strato di graffiato colore bianco, con inserzioni e marca piano verde, tapparelle in pvc e relativo infisso in legno, balconi regolarmente pavimentati e completati con ringhiere in alluminio.

Gli appartamento di cui trattasi sono internamente così rifiniti:

- pavimentazione in ceramica;
- pareti interne rifinite con gesso e idropittura;
- porte interne in legno;
- cucina con le pareti corrispondenti rifinite con rivestimento in ceramica;
- bagno corredato di pareti rifinite con rivestimento in ceramica e completo di sanitari e box docce;
- impianti idrico ed elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento e condizionamento assente e privo di ;

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

- bollitori elettrici per produzione di acqua calda sanitaria;
- portone di accesso in legno.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in modeste condizioni conservative, ma comunque funzionale in ogni sua parte alla destinazione urbanistica per cui è stato concessionato.

L'immobile annovera giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n°3 del 10/01/1994 rilasciata alla *** omississ *** e, privo di Certificato di Abitabilità, nonchè regolarmente censito in catasto.

L'immobile è di contro urbanisticamente e catastalmente non conforme in quanto, come si evince dalla planimetria allegata agli atti e sottoscritta dal CTU, alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava, come precedentemente descritto, frazionato in assenza di titolo edilizio e di opportuna variazione planimetrica catastale, ciò specificato si attesta che ***al fine di regolarizzare tali difformità sarà sufficiente presentare presso il competente U.T.C. giusta Segnalazione Certificata di Inizio Attività al sensi della L.R. 16/2016, art.10, con una ammenda di € 516,00 oltre diritti di istruzione pratica e oneri professionali, nonché variazione catastale per aggiornamento di planimetria con € 100,00 per diritti erariali oltre oneri professionali.***

Per lo stabile condominiale all'interno del ricade l'immobile descritto non è stato costituito nessun condominio in quanto è di proprietà familiare, per tanto non risultano pendenze e/o debiti delle relative quote.

Si specifica che a causa delle difformità riscontrate a non è stato possibile redarre giusto Attestato di Prestazione Energetico.

9.4.2) Stima del lotto:

Considerato che ad oggi l'Agenzia delle Entrate, e specificatamente la sezione OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare, secondo le quotazioni descritte al paragrafo 6.1) indica nel triennio 2015-2017, per gli immobili ricadenti nella zona ricadenti nella *fascia centrale/centro storico, codice di zona B1,* i seguenti valori di mercato: tipologia ***abitazioni di tipo economico,*** categoria corrispondente al censimento catastale del lotto immobiliare trattato il seguente ***ranch medio di valori di stima da €/mq 570,00 ad €/mq 850,00,*** in relazione all'ubicazione, alle peculiarità costruttive ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato analizzato nonché in virtù delle ricerche di mercato effettuate al fine di appurare il valore medio delle vendite nella zona

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

interessata, riferendosi alle recenti compravendite aventi per oggetto immobili con caratteristiche simili a quello da stimare, il sottoscritto CTU ha determinato i seguenti valori medi di mercato:

1) V.m. ricerche di mercato = €/mq 1000,00;

2) Valore medio O.M.I. = €/mq 666,65.

Considerato pertanto le caratteristiche intrinseche, estrinseche e le condizioni conservative dell'immobile, nonché l'andamento del mercato immobiliare della micro zona all'interno della quale ricade gli immobili oggetto di stima, il risultante VmM (valore medio di Mercato) applicato sarà pari ad €/mq 833,33, a quest'ultimo sarà applicato un congruo coefficiente di vetusta pari allo 0,81, pertanto il Vm (valore mercato) applicato sarà pari a €/mq 675,00.

Abitazione A lato sinistro *= mq 170,50 x €/mq 675,00* ***= € 115.087,50;***

Abitazione B lato destro *= mq 130,50 x €/mq 675,00* ***= € 88.087,50;***

Totale € 203.175,00

Oneri e oblazione per regolarizzazione abusi € 616,00.

ASTAlegale.net

9.5.1) Lotto di vendita n°5 – Descrizione:

Il lotto indicato al n°5 è composto da un appartamento per civile abitazione posto al piano terzo di Via G. Garibaldi, n°70 in Vittoria e costituente porzione immobiliare di uno stabile condominiale, lo stesso è direttamente accessibile dal vano scale condominiale che si diparte dal piano seminterrato ove è posta l'autorimessa individuata al lotto 1.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del comune di Vittoria:

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consist. mq	Sup. Catastale mq	Rendita (€)
214	1012	5	1	A/3	2	10,0 vani	211,00	461,20
Indirizzo: *Via G. Garibaldi, n°70, piano terzo, Vittoria.*								

Come è possibile evincere dagli elaborati planimetrici depositati in atti presso il competente Ufficio Tecnico Urbanistico, dalle misurazioni rilevate nel corso del sopralluogo effettuato e dalla planimetria catastale, le superfici dell'abitazione sono così distinte:

Destinazione	Sup. Utile mq	Superficie terrazzo mq	Sup. Omogeneizzata mq*
Ingresso – Pranzo - Soggiorno	72,13	99,96	15,00
Cucinino	7,72	-	-

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

Destinazione	Sup. Utile mq	Superficie terrazzo mq	Sup. Omogeneizzata mq*
Lavanderia	5,76	-	-
Ripostiglio	1,39	-	-
Letto	16,99	-	-
Letto	26,86	12,01	1,20
Corridoio	9,55	-	-
Letto	18,30	-	-
Bagno	3,11	-	-
Bagno	5,51	-	-
Totali	***167,32***	***111,97***	***16,20***

**** superficie calcolata in ragione del 30% fino a mq 25,00, le superfici eccedenti in ragione del 10%.***

Destinazione	Sup. Utile	Sup. Lorda	Sup. Omogeneizzata	Sup. Commerciale
Civile Abitazione	mq 167,32	mq 194,80	mq 16,20	mq 211,00

L’abitazione oggetto di pignoramento risulta composta da 10,00vani più accessori, escluso quota spazi condominiali, quali lastrico solare, vano scala e cavedi, sviluppando una superficie utile di circa mq 167,32, mentre la superficie complessiva destinata alle terrazze è di mq 11,97, la relativa superficie omogeneizzata è pari a mq 16,20, l’altezza utile interna è di ml 3,00, ***la risultante superficie commerciale dell’abitazione è di mq 211,00.***

L'abitazione risulta internamente ed esternamente completa in ogni sua parte, nello specifico è esternamente rifinita con ultimo strato di graffiato colore bianco, con inserzioni e marca piano verde, tapparelle in pvc e relativo infisso in legno, balconi regolarmente pavimentati e completati con ringhiere in alluminio.

L’appartamento di cui trattasi è internamente così rifinito:

- pavimentazione in ceramica;
- pareti interne rifinite con gesso e idropittura;
- porte interne in legno;
- cucina con le pareti corrispondenti rifinite con rivestimento in ceramica;
- bagno corredato di pareti rifinite con rivestimento in ceramica e completo di sanitari e box docce;

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

- impianti idrico ed elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento e condizionamento presente;
- bollitori elettrici per produzione di acqua calda sanitaria;
- portone di accesso in legno.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in modeste condizioni conservative, ma comunque funzionale in ogni sua parte alla destinazione urbanistica per cui è stato concessionato.

L'immobile annovera giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n°3 del 10/01/1994 rilasciata alla *** omississ ***.

L'immobile è regolarmente censito in catasto e urbanisticamente conforme ma privo del Certificato di Agibilità.

Per lo stabile condominiale all'interno del ricade l'immobile descritto non è stato costituito nessun condominio in quanto è di proprietà familiare, per tanto non risultano pendenze e/o debiti delle relative quote.

ASTAlegale.net

9.5.2) Stima del lotto:

Considerato che ad oggi l'Agenzia delle Entrate, e specificatamente la sezione OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare, secondo le quotazioni descritte al paragrafo 6.1) indica nel triennio 2015-2017, per gli immobili ricadenti nella zona ricadenti nella *fascia centrale/centro storico, codice di zona B1*, i seguenti valori di mercato: tipologia ***Abitazioni di tipo economico,*** categoria corrispondente al censimento catastale del lotto immobiliare trattato il seguente ***ranch medio di valori di stima da €/mq 570,00 ad €/mq 850,00,*** in relazione all'ubicazione, alle peculiarità costruttive ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato analizzato nonché in virtù delle ricerche di mercato effettuate al fine di appurare il valore medio delle vendite nella zona interessata, riferendosi alle recenti compravendite aventi per oggetto immobili con caratteristiche simili a quello da stimare, il sottoscritto CTU ha determinato i seguenti valori medi di mercato:

1) V.m. ricerche di mercato = €/mq 1100,00;

2) Valore medio O.M.I. = €/mq 666,65.

Considerato pertanto le caratteristiche intrinseche, estrinseche e le condizioni conservative dell'immobile, nonché l'andamento del mercato immobiliare della micro zona all'interno della quale ricade gli immobili oggetto di stima, il risultante ***VmM*** (valore medio di Mercato) applicato sarà pari

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

ad ***€/mq 883,33, a quest'ultimo sarà applicato un congruo coefficiente di vetusta pari allo 0,81, pertanto il Vm (valore mercato) applicato sarà pari a €/mq 715,49.***

***Abitazione* = mq 211,00 x €/mq 715,49 = *€ 150.969,07*.**

9.6.1) Lotto di vendita n°6 – Descrizione:

Il lotto indicato al n°6 è composto da un appartamento per civile abitazione posto al piano quarto di Via G. Garibaldi, n°70 in Vittoria e costituente porzione immobiliare di uno stabile condominiale, lo stesso è direttamente accessibile dal vano scale condominiale che si diparte dal piano seminterrato ove è posta l'autorimessa individuata al lotto 1.

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del comune di Vittoria:

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consist. mq	Sup. Catastale mq	Rendita (€)
214	1012	6	1	A/3	2	6,4 vani	132,00	299,78
Indirizzo: *Via G. Garibaldi, n°70, piano quarto, Vittoria.*								

Come è possibile evincere dagli elaborati planimetrici depositati in atti presso il competente Ufficio Tecnico Urbanistico, dalle misurazioni rilevate nel corso del sopralluogo effettuato e dalla planimetria catastale, le superfici dell'abitazione sono così distinte:

Destinazione	Sup. Utile mq	Superficie terrazzo mq	Sup. Omogeneizzata mq*
Ingresso	12,80	-	-
Soggiorno	34,01	82,48	13,25
Pranzo	18,18	26,46	2,65
Cucina	4,45	-	-
Bagno	4,03	-	-
Letto	15,40	-	-
Letto	6,73	-	-
Totali	***95,60***	***108,94***	***15,90***

**** superficie calcolata in ragione del 30% fino a mq 25,00, le superfici eccedenti in ragione del 10%.***

Destinazione	Sup. Utile	Sup. Lorda	Sup. Omogeneizzata	Sup. Commerciale
Civile Abitazione	mq 95,60	mq 116,10	mq 15,90	mq 132,00

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

L'abitazione oggetto di pignoramento risulta composta da 6,5 vani più accessori, escluso quota spazi condominiali, quali lastrico solare, vano scala e cavedi, sviluppando una superficie utile di circa mq 95,60, mentre la superficie complessiva destinata alle terrazze è di mq 108,94, la relativa superficie omogeneizzata è pari a mq 15,90, l'altezza utile interna è di ml 3,00, ***la risultante superficie commerciale dell'abitazione è di mq 132,00.***

L'abitazione risulta internamente ed esternamente completa in ogni sua parte, nello specifico è esternamente rifinita con ultimo strato di graffiato colore bianco, con inserzioni e marca piano verde, tapparelle in pvc e relativo infisso in legno, balconi regolarmente pavimentati e completati con ringhiere in alluminio.

L'appartamento di cui trattasi è internamente così rifinito:

- pavimentazione in ceramica;
- pareti interne rifinite con gesso e idropittura;
- porte interne in legno;
- cucina con le pareti corrispondenti rifinite con rivestimento in ceramica;
- bagno corredato di pareti rifinite con rivestimento in ceramica e completo di sanitari e box docce;
- impianti idrico ed elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento e condizionamento presente;
- bollitori elettrici per produzione di acqua calda sanitaria;
- portone di accesso in legno.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in modeste condizioni conservative, ma comunque funzionale in ogni sua parte alla destinazione urbanistica per cui è stato concessionato.

L'immobile annovera giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n°3 del 10/01/1994 rilasciata alla s*** omissis ***.

L'immobile è regolarmente censito in catasto e urbanisticamente conforme ma privo del Certificato di Agibilità.

Per lo stabile condominiale all'interno del ricade l'immobile descritto non è stato costituito nessun condominio in quanto è di proprietà familiare, per tanto non risultano pendenze e/o debiti delle relative quote.

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

9.3.2) Stima del lotto:

Considerato che ad oggi l'Agenzia delle Entrate, e specificatamente la sezione OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare, secondo le quotazioni descritte al paragrafo 6.1) indica nel triennio 2015-2017, per gli immobili ricadenti nella zona ricadenti nella *fascia centrale/centro storico, codice di zona B1,* i seguenti valori di mercato: tipologia ***Abitazioni di tipo economico,*** categoria corrispondente al censimento catastale del lotto immobiliare trattato il seguente ***ranch medio di valori di stima da €/mq 570,00 ad €/mq 850,00,*** in relazione all'ubicazione, alle peculiarità costruttive ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato analizzato nonché in virtù delle ricerche di mercato effettuate al fine di appurare il valore medio delle vendite nella zona interessata, riferendosi alle recenti compravendite aventi per oggetto immobili con caratteristiche simili a quello da stimare, il sottoscritto CTU ha determinato i seguenti valori medi di mercato:

1) V.m. ricerche di mercato = €/mq 1100,00;

2) Valore medio O.M.I. = €/mq 666,65.

€/mq 570,00 ad €/mq 850,00, in relazione all'ubicazione, alle peculiarità costruttive ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato analizzato nonché in virtù delle ricerche di mercato effettuate al fine di appurare il valore medio delle vendite nella zona interessata, riferendosi alle recenti compravendite aventi per oggetto immobili con caratteristiche simili a quello da stimare, il sottoscritto CTU ha determinato i seguenti valori medi di mercato:

1) V.m. ricerche di mercato = €/mq 1100,00;

2) Valore medio O.M.I. = €/mq 666,65.

Considerato pertanto le caratteristiche intrinseche, estrinseche e le condizioni conservative dell'immobile, nonché l'andamento del mercato immobiliare della micro zona all'interno della quale ricade gli immobili oggetto di stima, il risultante ***VmM*** (valore medio di Mercato) applicato sarà pari ad ***€/mq 883,33, a quest'ultimo sarà applicato un congruo coefficiente di vetusta pari allo 0,81, pertanto il Vm (valore mercato) applicato sarà pari a €/mq 715,49.***

Abitazione = mq 132,00 x €/mq 715,00 = € 94.380,00.

9.4) Conclusioni:

In conclusione si afferma che l'intero stabile condominiale si presenta di modesta fattura e in non ottimali condizioni conservative, lo stessa necessita di opere di manutenzione ordinaria e

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

straordinaria, ciò nonostante rimane comunque utilizzabile sin da subito per gli scopi per cui lo stesso è destinato.

10) Stato di possesso:

Le u.i.u, così come si evince dalle visure storiche catastali in atti all'Agenzia delle Entrate di Ragusa, catasto fabbricati, comune di Vittoria, foglio di mappa 214, particella 1012, subalterno 1-6, alla data del sopralluogo sono di proprietà della *** omississ ***, nella quota di 1000/1000.
La proprietaria è rappresentata nella qualità di tutore dall'*** omississ ***.
Il fabbricato è pervenuto alla debitrice in ragione dell'acquisto fatto dalla stessa con atto del 05/12/1973 rogato dal notaio *** omississ *** di Vittoria e trascritto a *** omississ ***, da potere di *** omississ *** e *** omississ ***.
L'intero fabbricato è stato regolarizzato con giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n°3 del 10/01/1994, rilasciata dal Comune di Vittoria, repertorio 3, trascritta il 07/02/1994 a i nn. 1553/1316, a favore del Comune di Vittoria e contro *** omississ ***.

ASTAlegale.net

11) Cronistoria Catastale:

Come specificato ai precedente paragrafi, l'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Vittoria, foglio 214, particella 1012, subalterno 1-6.
La particella 1012, risulta catastalmente proveniente dal foglio di mappa n.87 e con identificativo bonificato dall'Agenzia delle Entrate di Ragusa – sezione territorio, al foglio 214, con variazione identificativo mappe del 07/09/2007, allineamento mappe.
La particella 1012 è stata oggetto del tipo mappale n.2167.1/1988 del 22/12/1988 in atti dal 11/10/1995 e successivamente al N.C.E.U. in ragione dei seguenti documenti:

- ***p.lla 1012, sub 1:*** particella derivante dalla p.lla 441, sub2, costituita in data 25/11/1992 con documento prot. 4297/1989, classamento automatico del 17/10/1989 prot. 4297/1989 in atti dal 08/04/1993, variazione per modifica di identificativo alla ***p.lla 1012***, n.17351.1/2006 del 14/11/2006, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015;

- ***p.lla 1012, sub 2:*** particella derivante dalla p.lla 441, sub3, costituita in data 25/11/1992 con documento prot. 4297/1989, classamento automatico del 17/10/1989 prot. 4297/1989 in atti

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

dal 08/04/1993, variazione nel classamento del 31/05/1994 in atti dal 15/01/2000 n.2233.1/1994, variazione per modifica di identificativo alla ***p.lla 1012***, n.17351.1/2006 del 14/11/2006;

- ***p.lla 1012, sub 3:*** particella derivante dalla p.lla 441, sub4, costituita in data 25/11/1922 con documento prot. 4297/1989, variazione per modifica di identificativo alla ***p.lla 1012***, n.17353.1/2006 del 14/11/2006, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015;

- ***p.lla 1012, sub 4:*** particella derivante dalla p.lla 441, sub5, costituita in data 25/11/1922 con documento prot. 4297/1989, classamento automatico del 17/10/1989 prot. 4297/1989 in atti dal 08/04/1993, variazione per modifica di identificativo alla ***p.lla 1012***, n.17354.1/2006 del 14/11/2006, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015;

- ***p.lla 1012, sub 5:*** particella derivante dalla p.lla 441, sub6, costituita in data 25/11/1922 con documento prot. 4297/1989, classamento automatico del 17/10/1989 prot. 4297/1989 in atti dal 08/04/1993, variazione per modifica di identificativo alla ***p.lla 1012***, n.17879.1/2006 del 14/11/2006, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015;

- ***p.lla 1012, sub 6:*** particella derivante dalla p.lla 441, sub6, costituita in data 25/11/1922 con documento prot. 4297/1989, classamento automatico del 17/10/1989 prot. 4297/1989 in atti dal 08/04/1993, variazione per modifica di identificativo alla ***p.lla 1012***, n.17880.1/2006 del 14/11/2006, variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015.

12) Stato di Occupazione dell'immobile:

Alla data del sopralluogo il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha accertato che l'immobile nella sua interezza risultava risultava locato alla *** omississ *** in ragione del contratto, di cui si allega copia, registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Vittoria in *** omississ ***.

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

Il contratto di locazione ha una durata di anni sei, rinnovabili per eguale periodo ove non disdetto dalle parti con lettera raccomandata o mail certificata entro un anno antecedente alla scadenza contrattuale.

Così come citato all'art.7 del succitato contratto il locatore concedeva al conduttore facoltà di sub locazione, alla luce di ciò, così come dichiarato in sede di sopralluogo dalla sig.ra *** omississ ***, identificata a mezzo carta di identità n°*** omississ ***, l'immobile alla data del sopralluogo risultava distintamente locato o sublocato così come segue:

- ***Lotto 1***, particella 1012, sub 1, piano seminterrato: locato a *** omississ ***, ***non occupato*** e libero da arredi e suppellettili;

- ***Lotto 2***, particella 1012, sub 2, piano terra: locato a *** omississ ***, ***non occupato*** e libero da arredi e suppellettili;

- ***Lotto 3***, particella 1012, sub 3, piano primo: locato a *** omississ ***, ***occupato in sublocazione*** dalla *** *omississ* ***, con sede legale in *** omississ ***;

- ***Lotto 4***, particella 1012, sub 4, piano secondo, appartamento A: locato a *** omississ ***, ***occupato in sublocazione*** dalla *** *omississ* ***, con sede legale in *** omississ ***;

- ***Lotto 4***, particella 1012, sub 4, piano secondo, appartamento B: locato a *** omississ ***, ***occupato in sublocazione*** dalla *** omississ ***;
- ***Lotto 5***, particella 1012, sub 4, piano terzo, appartamento A: locato a *** omississ ***, ***occupato in sublocazione*** dalla *** *omississ* ***, con sede legale in *** omississ ***;

- ***Lotto 6***, particella 1012, sub 4, piano quarto, appartamento A: locato a *** omississ ***, ***occupato in sublocazione*** dalla *** *omississ* ***, con sede legale in *** omississ ***.

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

13) Oneri e vincoli giuridici gravanti sui beni:

Così come riscontrato dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa per mezzo di ispezione ipotecaria, alla data del conferimento di incarico le trascrizioni e le ipoteche a favore e contro gli immobili di cui si relaziona sono corrispondenti alla situazione descritta dal Notaio, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano da Corleone con giusta Certificazione Notarile Sostitutiva del certificato ipo catastale e costituente parte della documentazione in atti della procedura esecutiva n.482/2017.

Si specifica che nel ventennio esaminato l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ***ISCRIZIONE N.13280/5934 del 01/06/2005*** – ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del *** omississ *** a favore di *** omississ ***, contro *** omississ ***, debitore ipotecaria sopra gli immobili per p.lla 441, sub 2-3-4-5-6-7 e *** omississ *** debitore non datore capitale, euro 989.500,00, ipoteca euro 1.484250,00, durata 15 anni.

ASTAlegale.net

- ***ISCRIZIONE N.6455/1033 del 08/05/2013*** – ipoteca legale ai sensi dell'art.73 DPR 602/73 nascente da atto pubblico amministrativo emesso il 07/05/2013 da *** omississ ***, a favore di *** omississ ***, contro *** omississ ***, capitale euro 265.101,97, ipoteca euro 530.203,94, sopra gli immobili p.lla 1012, sub 1-2, la formalità grava anche su altri immobili.

- ***ISCRIZIONE N.6080/855 del 13/05/2015*** – ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso in data 12/01/2015 dal Tribunale di Ragusa, repertorio 76, a favore di*** omississ ***, contro *** omississ ***, capitale euro 447.263,00, ipoteca euro 575.000,00, sopra gli immobili tra gli altri, p.lle 1012, sub 1-2-3-4-5-6, la formalità grava anche su altri immobili.

- ***ISCRIZIONE N.11728/1609 del 31/08/2015*** – ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso in data 23/06/2015 dal Tribunale di Ragusa, repertorio 1420, *** omississ ***, contro *** omississ ***, capitale euro 19.536,65, ipoteca euro 25.000,00, sopra gli immobili tra gli altri, p.lle 1012, sub 1-2-3-4-5-6, la formalità grava anche su altri immobili e soggetti.

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

- ***ISCRIZIONE N.13082/1890 del 06/10/2015*** – ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/736 nascente da atto pubblico amministrativo emesso il 28/09/2015 da *** omississ ***, contro *** omississ ***, capitale euro 431.130,98, ipoteca euro 892.261,96, sopra gli immobili p.lla 1012, sub 1-2-3-4-5-6, la formalità grava anche su altri immobili.

- ***ISCRIZIONE N.14902/2763 del 27/10/2016*** – ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/736 nascente da atto pubblico amministrativo emesso il 20/10/2016 da *** omississ ***, contro *** omississ ***, capitale euro 36.956,18, ipoteca euro 73.930,36, sopra gli immobili p.lla 1012, sub 1-2-3-4-5-6, la formalità grava anche su altri immobili.

- ***TRASCRIZIONE N.15851/10821 del 09/11/2017*** – verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Ragusa in data 27/09/2017, rep. 3685 *** omississ ***, contro *** omississ ***, capitale euro 36.956,18, ipoteca euro 73.930,36, sopra gli immobili p.lla 1012, sub 1-2-3-4-5-6.

- ***TRASCRIZIONE N.5221/3727 del 04/04/2018*** - Registro Particolare 3727 Registro Generale 5221 Pubblico ufficiale *** omississ *** ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACQUISTO DI LEGATO

Le sopra elencate trascrizioni saranno automaticamente cancellate dalla parte creditrice susseguentemente al trasferimento dell'immobile e alla conseguente estinzione del debito o alla riformulazione dello stesso sotto altra modalità o forma.

14) Conclusioni e riepilogo valori stimati:

Nel complesso i lotti di vendita, si presentano di buona costruzione ma in decadenti condizioni conservative con alto tasso di vetustà con necessità non procrastinabile di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, requisiti questi che deprezzano sensibilmente il valore di mercato degli immobili stessi, ciò nonostante, considerando le caratteristiche intrinseche, estrinseche, nonché l'ubicazione particolarmente centrale dei beni stessi si ritiene che i lotti annoverino tutte le caratteristiche di immobili ad alta appetibilità commerciale.

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Via Roma n. 193, Modica (RG),
tel. 0932/1911436 – 338/1381871,
e-mail:marcobaglieri@hotmail.it; marco.baglieri@geopec.it

Ciò concluso si riassumono di seguito i risultati dei valori stimati:

Lotto di Vendita n°	Destinazione d'uso	Valore stimato €	Oneri e Oblazioni
1	Autorimessa	114.817,50	nessuna
2	Palestra	282.852,00	€ 616,00
3	Appartamento piano 1	205.875,00	nessuna
4	Appartamento A - piano 2	115.087,50	€ 616,00
4	Appartamento B - piano 2	88.087,50	nessuna
5	Appartamento piano 3	150.969,07	nessuna
6	Appartamento piano 4	94.380,00	nessuna
	Totale valore stimato	***€ 1.052.068,57***	***€ 1.232,00***

Considerato infine i singoli valori stimati in relazione a ciascun lotto e/o porzione immobiliare, si afferma che il più attendibile valore di mercato dell'intero edificio, al netto dell'abbattimento forfettario pari al 15% e degli oneri per le regolarizzazioni, ***è stimato in € 893.211,08.***

Quanto sopra relazionato ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Modica,28/05/2018

Firmato digitalmente da
Marco Baglieri
d'Ufficio

CN = Baglieri Marco
O = Collegio dei Geometri di Ragusa/92005670887
T = Geometra
SerialNumber = IT:BGLMRC81D11F258Q
e-mail = marco.baglieri@geopec.it
C = IT
Data e ora della firma: 29/05/2018 20:32:49

ieri

Firmato Da: BAGLIERI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 530b2b9b262695e2894172dc2c58292d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009