

ing. Giorgio Sammito

Via Vanella 11, n. 11

97015 MODICA (RG)

TRIBUNALE DI RAGUSA

Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa Civile n. 01/2017 Ruolo Gen. Esecuzioni Immobiliari

promossa da: UNICREDIT s.p.a.

contro: XXXXXXXXXXXX,

Modica, 22/12/2017

IL C.T.U.

(ing. Giorgio Sammito)

TRIBUNALE DI MODICA

Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Sig. G.I. Dott. Rapisarda Gilberto Orazio

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva per esecuzione immobiliare n. 01/2017 R.G. Es. Im.

promossa da:

UNICREDIT s.p.a.

contro:

XXXXXXXXXXXX

nata a Ragusa il xx/xx/xxxx, c.f.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

via xxxxxxxxxxxxxx n. xx, xxxx - xxxxx(xxx)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Incarico	4
Identificazione dei beni oggetto di stima	4
Confini ed ubicazione.....	4
Titolarietà	5
Stato di utilizzo dell'immobile	5
Condizioni di manutenzione e allacci	6
Descrizione analitica dell'immobile.	6
Verifica della regolarità urbanistica e catastale dell'immobile	8
Dati Catastali e notazioni	11
Stima dell'immobile	14
Documentazione fotografica immobile, V.le Australia n° 2/E - Pozzallo	17
Conclusioni.....	21
Elenco visure ipotecarie	22
Elenco allegati	23

Causa Civile n. 01/2017R.G. Es. Im.
Promossa da: UNICREDIT s.p.a. contro Xxxxxxxxxxx

pagina lasciata volutamente bianca

INCARICO

All' udienza del 28.02.2017, il sottoscritto Ing. Sammito Giorgio, con studio in Modica, Via Vanella 11 n. 11, email gio.sammito01@gmail.com, Tel. 333 8074019, PEC giorgio.sammito@ingpec.eu, in riferimento all'Es. Imm. n. 01/2017 del Ruolo Generale, veniva nominato, dal giudice dott. Claudio Maggioni, esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2017 accettava incarico prestando giuramento di rito avviando successivamente le operazioni peritali per la stima ed altro come di seguito indicati.

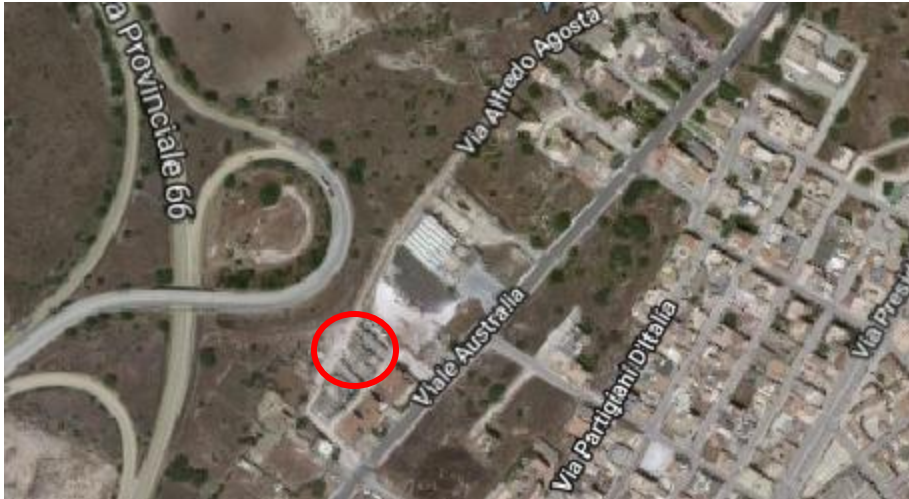
IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Con la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto si vuole procedere alla stima ed altro dei seguenti immobili:

- Immobile in Pozzallo, C.da Raganzino, V.le Australia n° 2/E, costituito da un fabbricato adibito a laboratorio artigianale eretto a due piani fuori terra. Il piano terra della superficie lorda complessiva di c.ca mq.170 composto da ufficio, servizi igienici e ampio laboratorio. Piano primo, di c.ca mq.130, composto da bagno, n. 2 ambienti, ampio laboratorio artigianale e terrazzo di c.ca 35 mq. I piani dell'edificio sono collegati internamente tramite una scala in c.a. Il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Pozzallo al foglio 11 p.lla 502: sub 1 piano terra con destinazione artigianale cat. C/3; sub 2 piano primo classificato attualmente come C/2, magazzini (si precisa che è in corso procedura di perfezionamento DOCFA).

CONFINI ED UBICAZIONE

L'immobile fa parte di un agglomerato di costruzioni in linea orizzontale e confina a nord-est e sud-est rispettivamente con i fabbricati di proprietà XXX (nato a X) e XXX (nato a X), a sud con strada pubblica non ancora nominata che si diparte da una perpendicolare al V.le Australia e a nord con Via Alfredo Agosta.



TITOLARITÀ

L'immobile risulta appartenere per l'intero, in piena proprietà all'esecutata XXXXXXXXXXXX, in quanto pervenuto mediante testamento olografo di X (X e dec. X) il tutto riportato nella denuncia di successione n. 225 vol. 254 del 14/04/2005 dell'ufficio del registro di Modica, conservatoria RR.II. di Ragusa nn. 14602/7008 del 20/06/2005 (*Allegato n. 10.b*). Si precisa altresì che NON risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte del sig. X, il quale per testamento olografo ha donato tutte le sue proprietà alla sig.ra XXXXXXXXXXXX" la quale successivamente, in data 19.01.2005, ha provveduto a pubblicare il testamento avendo interesse alla successione di cui sopra; si nota che nella relativa trascrizione ipotecaria n. 14602/7008 del 20/06/2005, atto per causa di morte, al quadro D si legge la seguente: "01 estranea testamento olografo notaio Ettore Sciacca di Pozzallo pubblicato il 19.01.2005 e registrato a Modica il 21.01.2005 al n. 185"

STATO DI UTILIZZO DELL'IMMOBILE

L'immobile allo stato attuale è utilizzato dal sig. X, quale convivente dell'esecutat, con il fine di deposito auto per la propria attività di vendita, senza alcun contratto di locazione e corresponsione di canone d'affitto (*allegato 2*), rimanendo generalmente chiuso e privo di contratto di fornitura elettrica.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E ALLACCI

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile allo stato attuale sono in generale buone, sia da un punto di vista funzionale che da un punto di vista di vetustà degli ambienti in quanto non si hanno segni di infiltrazione o pareti/elementi danneggiati; inoltre per quanto riguarda gli impianti essenziali quali idrico ed elettrico, questi sono presenti e da analisi visiva non danneggiati (non è stato possibile verificarne il funzionamento in quanto il fabbricato al momento risulta privo di contratto di fornitura elettrica); sono altresì presenti dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto di depurazione. Gli impianti idrico e fognario sono regolarmente connessi alle rispettive reti comunali.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.

Trattasi di un fabbricato, ubicato nel Comune di Pozzallo all'indirizzo V.le Australia n. 2/E, adibito a laboratorio artigianale ad uso tipografia, composto da un unico corpo di fabbrica e costituito da un piano terra e da un piano primo.

La pianta dell'intero fabbricato ha forma pressoché rettangolare, tale sagoma viene ripetuta in altezza per i due livelli (*allegato n. 4*). Il fabbricato è dotato di accesso carrabile con saracinesca ed infisso interno sul prospetto principale dal quale si entra direttamente nell'ampio laboratorio artigianale, sul retro, invece è presente una porta d'ingresso dalla quale si accede al disimpegno scale con accesso diretto sia ai locali del piano terra che alla scala per passare al piano superiore. Esternamente il fabbricato si presenta rifinito con intonaco chiaro ed in parte ammalorato, infissi in alluminio e vetro dotati di grate metalliche, (*foto n. 1*); in via Alfredo Agosta, sono presenti anche infissi in ferro, le pareti a confine si presentano allo stato rustico prive di intonaco (*foto n.2*). Le strutture portanti sono caratterizzate da intelaiatura in calcestruzzo, orizzontamenti in latero cemento e tamponamenti a doppia foderia in blocchi di tufo e mattoni forati; infine la copertura è di tipo orizzontale non calpestabile. In particolare vengono identificati i seguenti spazi interni:

PIANO TERRA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	ALTEZZA INTERNA	UTILE
Laboratorio artigianale	95,50 mq	102,82 mq	4,25 m	
Ufficio	16,00 mq	18,27 mq	2,70 m	
Servizi – bagno ed antibagno	4,60 mq	5,74 mq	2,70 m	
Camera Oscura	14,30 mq	15,91 mq	2,70 m	
Disimpegno e scala	22,70 mq	26,46 mq	3,45 m	

PIANO PRIMO

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	ALTEZZA INTERNA	UTILE
Laboratorio artigianale	70,60 mq	76,74 mq	3,00 m	
Lavaggio	40,45 mq	11,60 mq	3,00 m	
Magazzino	15,15 mq	16,75 mq	3,00 m	
Disimpegno	8,80 mq	10,73 mq	3,00 m	
Servizi	5,35 mq	7,02 mq	3,00 m	
Terrazzo	35,00 mq	37,18 mq	3,00 m	

La superficie netta complessiva rilevata al piano terra è di 153,10 mq e 140,30 mq al piano primo (esclusa terrazza esterna mq 35,00) con superficie lorda rispettivamente di c.ca 170,00 e 133,00 mq e terrazzo esterno.

L'ambiente "laboratorio artigianale" del piano terra (*foto n.3*) presenta prevalentemente una pavimentazione di tipo industriale di colore rosso, pareti rifinite con intonaco e tonachina bianca, buona illuminazione sia naturale che artificiale, impianto di depurazione dell'aria con canali e bocchette di estremità ed impianto elettrico con punti prese di tipo industriale e relativi quadretti elettrici (non è stato possibile verificarne il funzionamento); gli altri locali del medesimo livello, quali camera oscura, ufficio e locali servizi igienici sono rifiniti in ogni sua parte, (*foto n.5,6,7,8*) presentano pavimentazione in piastrelle di media qualità ed i locali bagno, antibagno (dotati rispettivamente di lavabo e W.C) e locale indicato come "camera oscura" presentano anche rivestimenti in piastrelle per altezza di c.ca 2,00 m.

Tutti gli ambienti del piano primo sono comunque rifiniti ad intonaco e gesso, pavimentazione in piastrelle di media qualità, porte interne realizzate in legno tamburato, impianto elettrico, idrico ed anche qui canaline di depurazione dell'aria, bagno completo in ogni sua parte fornito di doccia, w.c, lavabo, scaldia acqua elettrico e rivestimenti per altezza di circa 2 m, (foto n. 9, 10, 11 e 12). La destinazione del medesimo livello secondo C.E 216/98 è di tipo artigianale a differenza dell'arredo e rifiniture ritrovate in fase di sopralluogo; tali locali sembrerebbero essere adibiti ad abitazione in quanto presenti mobili di camere da letto e nell'ampio "laboratorio artigianale" divani, poltrone e tavolini. Come anticipato, al medesimo livello è presente un terrazzo prospiciente sulla via principale (foto n.14). Nonostante l'arredamento ed il probabile uso non risultano evidenti modifiche di carattere edilizio che ne modifichino irreversibilmente la destinazione originaria, ritenendo pertanto di considerare l'immobile con destinazione artigianale.

La scala interna in cemento armato è rifinita con lastre in granito e ringhiera in legno di bassa qualità (foto n.4,13).

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Per verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile si è proceduto alla ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzallo del fascicolo relativo al fabbricato oggetto di stima. Da una prima ricerca effettuata a nome del debitore esecutato non è scaturita la presenza di alcun fascicolo, ragione per cui è stata effettuata un'ulteriore indagine, stavolta a nome di X (nato a X e deceduto X) quale precedente proprietario; da tale ulteriore esame è stata individuata la sequenza di n. 3 concessioni edilizie, in ordine temporale si hanno:

- C.E in sanatoria n° 750/85 ai sensi delle Leggi 28/02/1985 n.47 e L.R. n.37/85 con la quale si sanava l'intero immobile composto da due piani fuori terra adibito a locale artigianale ad uso officina meccanica, rilasciata il 15.07.1998 al sig. XX (allegato n. 6);
- C.E n° 134/98 del 16/09/1998 con la quale il Signor X e X presentavano richiesta di modifiche interne e prospettive ai fini della realizzazione di "laboratorio

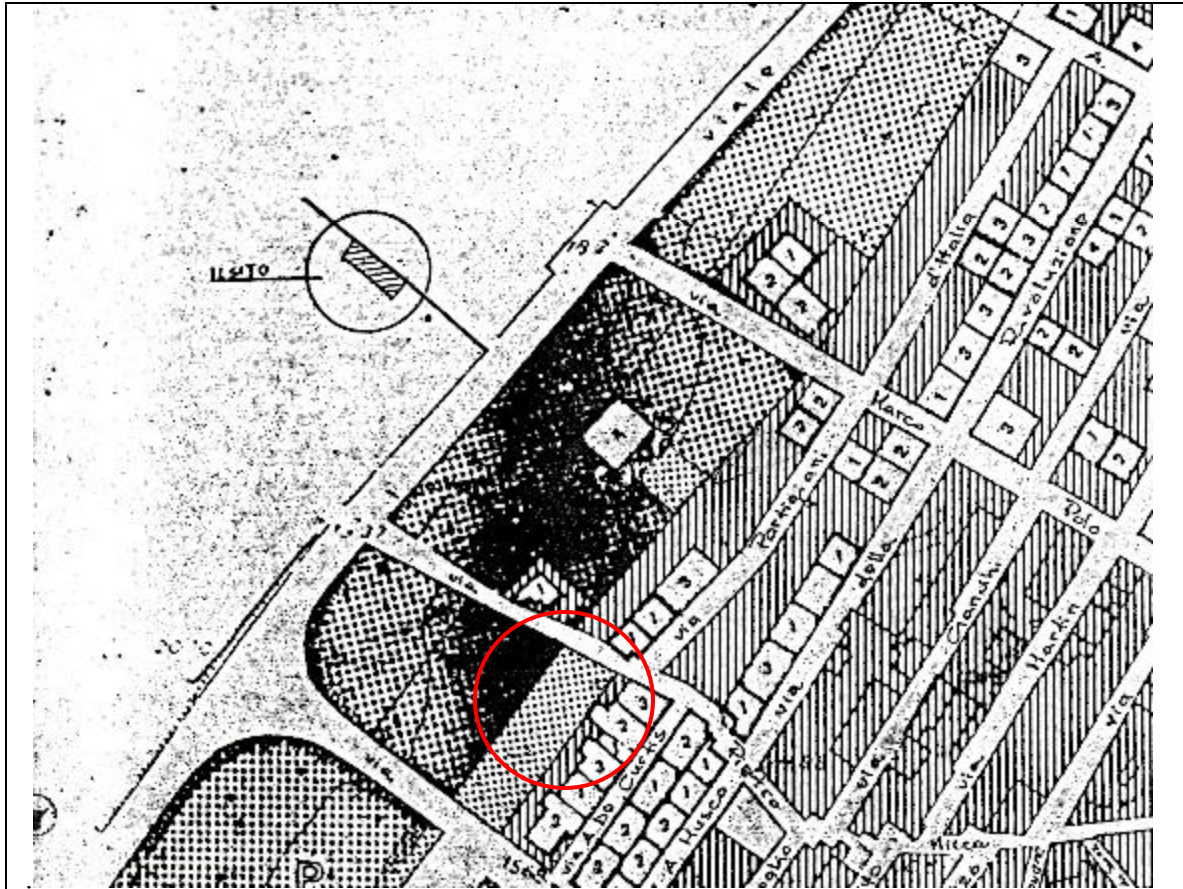
artigianale adibito a tipografia”, tale concessione fu rilasciata il 16.09.1998 ed iniziati i relativi lavori in data 23.09.1998 (*allegato n. 7*);

- C.E n° 216/98 variante in corso d’opera della C.E n° 134/98, con la quale venivano richieste modifiche alle dimensioni degli infissi per ragioni pratiche. Con la stessa vengono quindi comunicata il fine lavori e richiesta di certificato di agibilità rilasciato il 8.02.1999 al sig. X (*allegato n. 8*).

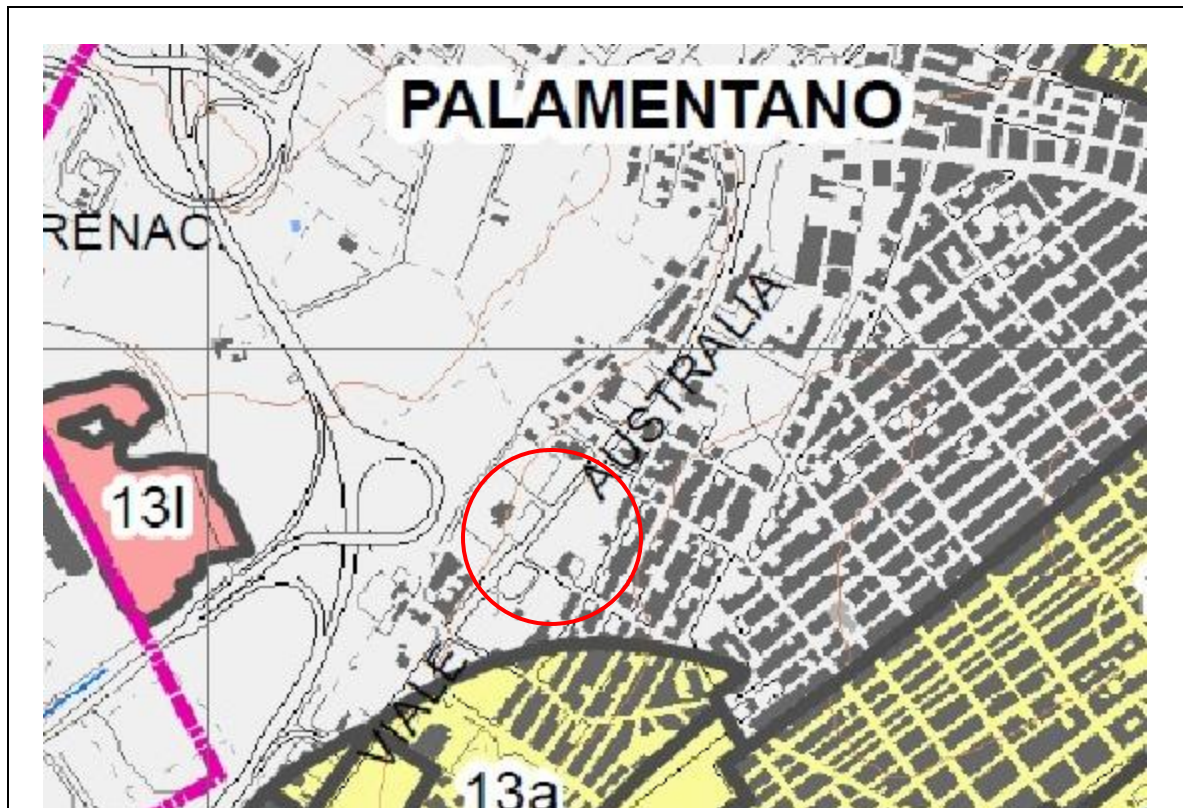
Dall'esame degli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 216/98 il sottoscritto ha potuto constatare personalmente, la congruenza dei luoghi rispetto al rilievo eseguito in fase di sopralluogo.

Nei relativi fascicoli di cui sopra, si ritrovano altresì autorizzazioni relative allo scarico fognario, all’impianto di depurazione ed i relativi certificati di conformità, certificato di idoneità statica, nulla osta sanitario prot n.85 del 21.01.1999 e quant’altro concerne al fine del rilascio del certificato di agibilità prot. 4656 del 8.02.1999 per locale artigianale uso tipografia (*allegato n. 9*).

Il fabbricato, ai sensi del vigente P.R.G. del comune di Pozzallo, ricade in zona B3. Le medesime aree, con riferimento alla Carta dei Beni Paesaggistici (Piano Paesaggistico degli Ambiti 15, 16 e 17 ricadenti nella provincia di Ragusa, D.Lgvo 22 Gennaio 2004 n. 42 e s.m.i) ricadono in area non vincolata.



Stralcio P.R.G. Comune di Pozzallo



Stralcio SS.BB.CC. di Ragusa -

DATI CATASTALI E NOTAZIONI

Come già anticipato, detto immobile è annotato al N.C.E.U. del Comune di Pozzallo, ed in dettaglio:

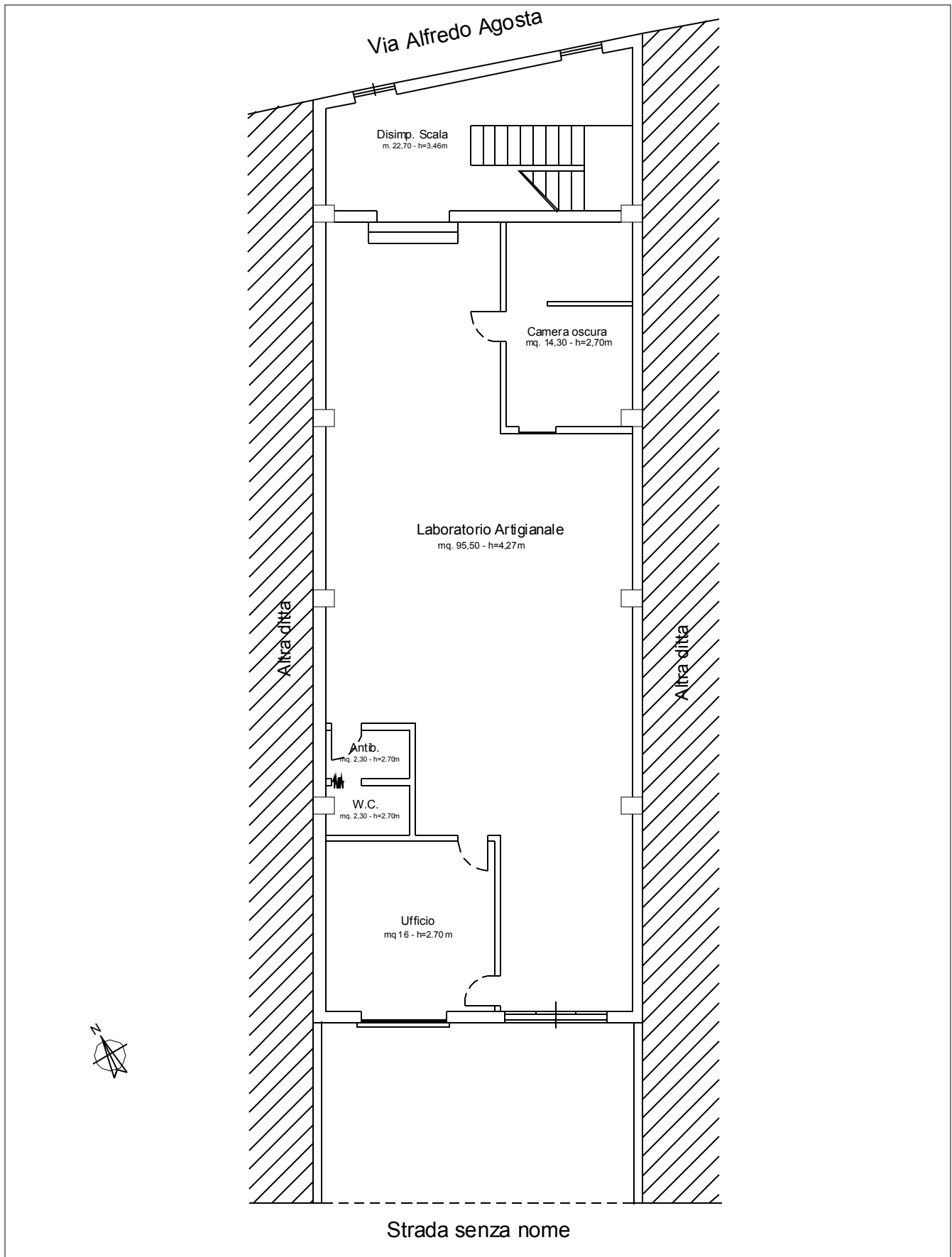
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	502	1		C3	1	148	158	489,19	T	
	11	502	2		C2	2	120		247,9	1	

In fase di sopralluogo e dalla visione dei documenti urbanistici si rilevano incongruenze sulle planimetrie catastali, ovvero per il sub. 1 la planimetria in atti è mancante delle attuali partizioni interne e modifiche prospettiche, mentre per il sub. 2 si riscontra la totale assenza della relativa planimetria catastale (*allegato 5c*). Ai fini della regolarizzazione della stessa, il sottoscritto è stato autorizzato ad eseguire procedura docfa, allo stato attuale in corso di elaborazione. *Si precisa dunque che le rendite e le categorie catastali riportate saranno soggette a modifiche.*

Ing. Giorgio Sammito
giorgios.ing@gmail.com-cell.3338074019

Es. Imm. 01/2017 - Rilievo stato di fatto
Piano Terra, F.glio 11, p.lla 502 sub. 1

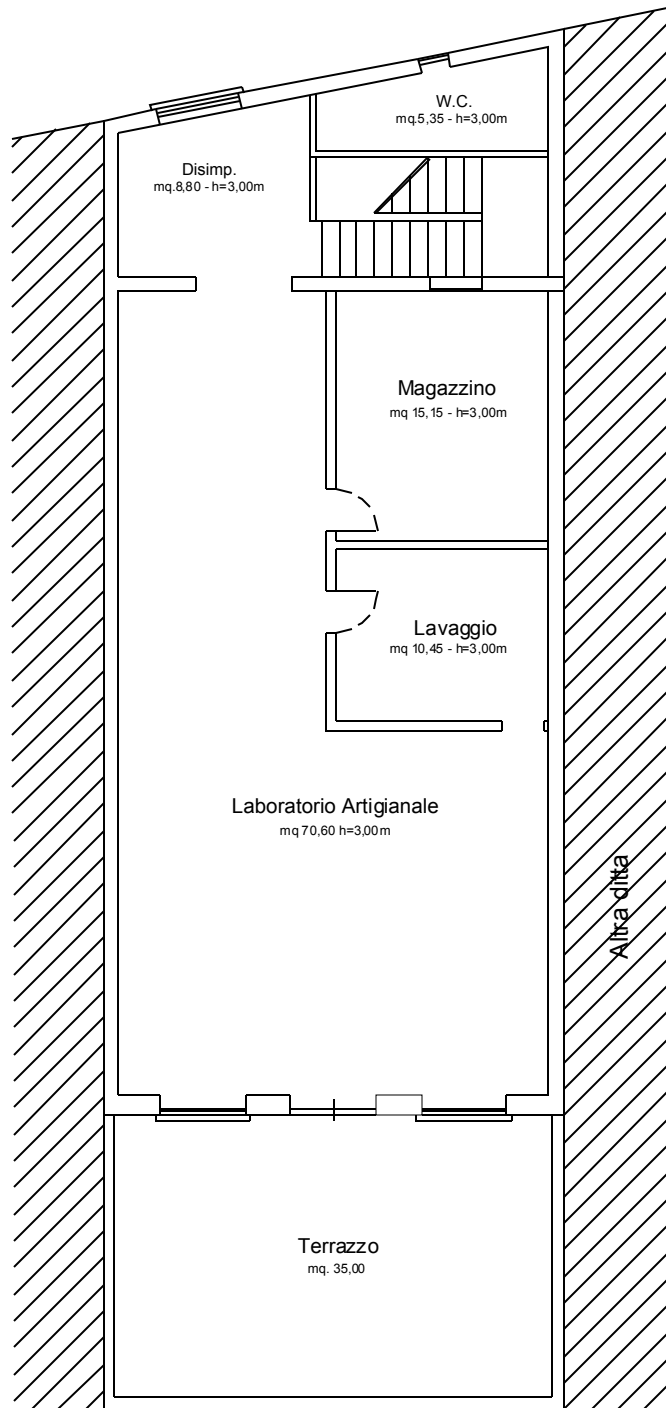
Tav.1



Ing. Giorgio Sammito
giorgios.ing@gmail.com-cell.3338074019

Es. Imm. 01/2017 - Rilievo stato di fatto
Piano Primo , F.oglio 11, p.lla 502 sub. 2

Tav.2



STIMA DELL'IMMOBILE

Ai fini della stima si ritiene opportuno valutare l'immobile come unità artigianale completamente autonoma, adibito all'esercizio imprenditoriale, e precisamente:

Unità Artigianale adibito all'esercizio imprenditoriale (uso tipografia) su due livelli e copertura piana, riportato in catasto dei Fabbricati del Comune di Pozzallo al Foglio 11, P.IIa 502:

- sub. 1, cat. C/3, consistenza 148 mq, sup. cat. 158 mq, rendita € 489,19, p. terra;
- sub. 2, cat. C/2, consistenza 120 mq, rendita € 247,90, piano 1.

Si precisa che è in corso la regolarizzazione catastale e quindi le relative rendite, classi e categorie riportate saranno soggette a modifiche.

Considerato tutto quanto sopra esposto ed evidenziato, ed anche:

- che la zona in cui è situato l'immobile risulta baricentrica rispetto agli assi viari principali e soprattutto a vocazione prettamente commerciale e/o artigianale, l'immobile infatti è posto in prossimità del porto di Pozzallo, quale scalo merci abbastanza importante per scambio ed invio merci o reperimento delle stesse;
- che l'immobile risulta possedere ampi locali per effettuare lavorazioni, nonché ambienti, quali uffici e servizi, che rendono lo stesso completo e funzionale in ogni sua parte;
- che l'immobile risulta rifinito sia con pavimentazione industriale nei locali principali all'attività e piastrellato nei locali ufficio e servizi, rifiniti in ogni sua parte;
- che l'immobile risulta allacciato ed autorizzato all'acquedotto comunale ed all'impianto fognario;
- che l'epoca di costruzione risale alla fine degli anni '80, dunque privo di dettagli antisismici;
- che sebbene negli ultimi tempi a causa della crisi del settore immobiliare non siano frequenti le contrattazioni di immobili di questo tipo, tuttavia tipologie

commerciali/artigianali come queste non hanno subito particolarmente importanti variazioni, in quanto locali di media dimensione e classica tipologia della località;

- che per quanto riguarda le facciate esterne non siano rifinite con materiali di recente fattura, ma non si registrano tracce di umidità ed infiltrazioni di importante entità;
- considerando inoltre che l'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico ma da rettificare catastalmente,

e viste le fonti di riferimento e informazioni quali operatori immobiliari del luogo ed integrati da "borsini" pubblicati dalla stampa locale, l'aspetto economico attraverso il quale il sottoscritto si accinge ad esprimere tale valutazione è il più probabile valore di mercato, ricercato tramite il procedimento di stima per confronto diretto. Il procedimento è suggerito dal verificarsi dei seguenti presupposti:

- esistono nella stessa zona, altri fabbricati simili per condizioni intrinseche e estrinseche;
- di questi beni simili si conoscono i recenti e normali valori di compravendita;
- esiste un parametro normale in comune tra il fabbricato in esame e gli altri simili presi a confronto e cioè la superficie espressa in metri quadrati.

Dalle indagini di mercato effettuate è emerso che per immobili ubicati nella zona, aventi analoghe caratteristiche, il valore unitario medio corrente per locali artigianali (V_{uc}) è di €. 700,00 per metro quadrato di superficie commerciale esclusivamente per le superfici regolarmente autorizzate.

La superficie commerciale (S_c) si calcola sommando alla superficie lorda principale di riferimento, le altre superfici moltiplicati per un opportuno coefficiente.

Ovvero:

$$V_{fl} = V_{uc} \times S_c$$

con, $S_c = S_L + S_1 X_1 + \dots S_n X_n$ (superficie commerciale)

In cui: S_L = superficie principale, S_i = superficie i-esima,

X_i = coefficiente applicato all'i-esima superficie.

I coeff. Xi utilizzati nella presente tengono conto delle caratteristiche intrinseche e di utilità dei vari locali/ambienti all'interno del fabbricato, ricavando dunque in questo caso:

PIANO TERRA

DESTINAZIONE	ALTEZZA UTILE INTERNA	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
Laboratorio artigianale	4,25 m	95,50 mq	102,82 mq	1,00	102,82
Ufficio	2,70 m	16,00 mq	18,27 mq	1,00	18,27
Servizi – bagno ed antibagno	2,70 m	4,60 mq	5,74 mq	1,00	5,74
Camera Oscura	2,70 m	14,30 mq	15,91 mq	1,00	15,91
Disimpegno e scala	3,45 m	22,70 mq	26,46 mq	0,50	13,23

SOMMANO: 155,97 mq

PIANO PRIMO

DESTINAZIONE	ALTEZZA UTILE INTERNA	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFF	SUPERFICIE COMMERCIALE
Laboratorio artigianale	3,00 m	70,60 mq	76,74 mq	1,00	76,74
Lavaggio	3,00 m	40,45 mq	11,60 mq	0,80	9,28
Magazzino	3,00 m	15,15 mq	16,75 mq	0,80	13,40
Disimpegno	3,00 m	8,80 mq	10,73 mq	0,50	5,37
Servizi	3,00 m	5,35 mq	7,02 mq	1,00	7,02
Terrazzo	3,00 m	35,00 mq	37,18 mq	0,10	3,72

SOMMANO: 115,52 mq

Pertanto avremo:

$$V_{fl} = V_{uc} \times S_c = 700,00 \text{ €/mq} \times (155,97 + 115,52) \text{ mq} = 190.045,10 \text{ €}$$

A tale cifra occorre effettuare un abbattimento nella misura del 15% relativo a variabili e non espressamente considerati, ed arrotondando, si giunge ad un valore di stima pari a **€160.000,00** (Euro centosessantamila/00)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE, V.LE AUSTRALIA N° 2/E - POZZALLO



Foto n.1: Prospetto principale



Foto n. 2: Prospetto-Via Alfredo Agosta



Foto n 3: Laboratorio Artigianale "Tipografia" PT



Foto n 4: "Disimpegno scale" P.T



Foto n 5: "Camera oscura" P.T



Foto n 6: "Ufficio" P.T



Foto n 7: "Antibagno" P.T



Foto n 8: "Bagno" P.T



Foto n 9: "Laboratorio Artigianale" P.P



Foto n 10: "W.C" P.P



Foto n 11: "Magazzino" P.P



Foto n 12: Lavaggio P.P

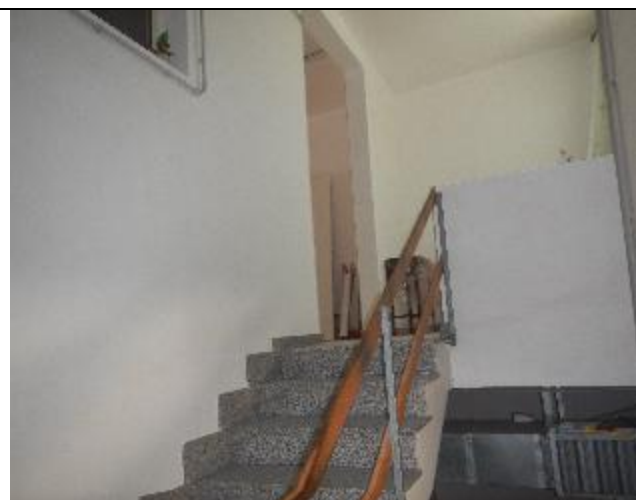


Foto n 13: "Disimpegno scala" P.P



Foto n 14, Terrazzo - P.P.

Causa Civile n. 01/2017R.G. Es. Im.
Promossa da: UNICREDIT s.p.a. contro XXXXXXXXXXXXX

Pagina lasciata volutamente bianca

CONCLUSIONI

Con la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S. Ill.ma Dott. Claudio Maggioni, nella procedura esecutiva immobiliare n. 1/2017, il sottoscritto Ing. Sammito Giorgio, definisce quanto segue.

Stima e altro dell'immobile in C.da Raganzino, V.le Australia n° 2/E, immobile, riportato al N.C.E.U. a foglio 11, p.la n°. 502 ed è suddiviso nei seguenti sub.:

- sub. 1, cat. C/3, consistenza 148 mq, sup. cat. 158 mq, rendita € 489,19, piano T;
- sub. 2, cat. C/2, consistenza 120 mq, rendita € 247,90, piano 1;

Si precisa che è in corso la regolarizzazione catastale e quindi le relative rendite, classi e categorie riportate saranno soggette a modifiche.

si stima come il più probabile valore di mercato nella somma di **€ 160.000,00** centosessantamila,00.

ELENCO VISURE IPOTECARIE

Dalle visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa risulta che:

1. Trascrizione contro del 17/09/2009 - Reg. part. 11338, Reg. gen. 18791, a favore di X, quale atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, contro il debitore esecutato XXXXXXXXXXXXX, gravante su immobile N.C.E.U. del Comune di Pozzallo foglio n° 11, p.lla n° 502, sub. 1, 2.
2. Iscrizione contro del 17/11/2015 Reg. part. 2293, Reg. gen. 15482 a favore di XX di X., ipoteca giudiziale, derivante da sentenza di condanna - per un montante ipotecario totale pari a € 25.000 contro il debitore esecutato XXXXXXXXXXXXX per il diritto di *proprietà per la quota 1/1*, gravante su immobile N.C.E.U. del Comune di Pozzallo, foglio n. 11, p.lla n. 502, sub. 1 e 2;
3. Trascrizione contro del 16/01/2017 - Reg. part. 570, Reg. gen. 786, a favore di Unicredit S.p.a, quale atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, contro il debitore esecutato XXXXXXXXXXXXX, gravante su immobile N.C.E.U. del Comune di Pozzallo foglio n° 11, p.lla n° 502, sub. 1, 2.

ELENCO ALLEGATI

Si allega alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, la seguente documentazione:

- 1) Raccomandate alla parti per avviso sopralluogo;
- 2) Verbali di sopralluogo;
- 3) Richiesta di accesso agli atti amministrativi presso Uff. Tecnico del Comune di Pozzallo;
- 4) Restituzione grafica del rilievo architettonico dell'immobile (TAV. 1, TAV. 2);
- 5) Documentazione catastale per l'immobile, censito al Foglio 11, p.lla 502 sub. 1 e 2:
 - a) Estratto di mappa;
 - b) Visure storiche;
 - c) Planimetria catastale sub. 1 e assenza di planimetria sub.2;
- 6) Concessione edilizia in sanatoria n° 750/85 rilasciata al Sig. Scolaro Francesco dalla Commissione edilizia del Comune di Pozzallo il 15/07/1998;
- 7) Concessione edilizia n° 134/98 rilasciata al Sig. X dalla Commissione edilizia del Comune di Pozzallo il 16/09/1998;
- 8) Concessione edilizia n° 216/98 rilasciata al Sig. X dalla Commissione edilizia del Comune di Pozzallo il 26/09/1998;
- 9) Certificato di agibilità in adempimento alla legge 15.05.1997 n.127 art.6 comma 2 e L.R rilasciato dal Comune di Pozzallo in data 08.02.1999;
- 10) Titolarità dei beni:
 - Copia atto di compravendita del 22/07/1998 in Notaio Dott. Rosario Morello da Pozzallo rep. n. 139503/24515 registrato a Ragusa il 7/08/1998 a favore del Sig. X contro X e X;
 - Copia della denuncia di successione n. 225 vol.254 U.R. Modica in morte X a favore di XXXXXXXXXXXXX;
- 11) Documentazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa relativa agli immobili in oggetto:
 - a) Ispezione per soggetto di XXXXXXXXXXXXX;

- b) Copia nota di trascrizione reg. gen. 14602, reg. part. 7008 del 20/06/2005 a favore di XXXXXXXXXXXXX;
- c) Copia nota di trascrizione reg. gen. 18791, reg. part. 11338 del 17/09/2009 contro XXXXXXXXXXXXX;
- d) Copia nota di iscrizione reg. gen. 15482, reg. part. 2293 del 17/11/2015 contro XXXXXXXXXXXXX;

12) Attestato di prestazione energetica.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Ing. Sammito Giorgio. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

In Modica, il 22/12/2017

Il C.T.U.

(ing. *GIORGIO SAMMITO*)

pagina lasciata volutamente bianca