

TRIBUNALE DI RAGUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°52/2018 R.G. ES.

Promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Codice fiscale : 00651990582

Partita IVA : 00920451002

Via Vittorio Veneto n°119 - 00187 Roma (RM)

Contro

████████████████████

████████████████████████████████████████

████████████████████████████

████████████████████████████████████████

Giudice Esecutivo **dott. Carlo DI CATALDO**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. ing. Alessandro INTERLANDI

Firmato digitalmente da
ALESSANDRO INTERLANDI

CN = INTERLANDI ALESSANDRO
O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa
C = IT

SOMMARIO

1. INCARICO.....	3
2. PREMESSA	3
3. BENI OGGETTO DI STIMA	5
4. Bene n°1 - CAPANNONE PER ATTIVITÀ COMMERCIALE e TERRENI.....	7
5. Bene n°2 - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO GARAGE.....	14
6. Bene n°3 - APPARTAMENTO IN VILLETTA A SCHIERA 1	19
7. Bene n°4 - APPARTAMENTO IN VILLETTA A SCHIERA 2	24
8. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	30
9. CONCLUSIONI	33
10. ALLEGATI	36

1. INCARICO

In data 04/07/2018, il sottoscritto **dott. ing. Alessandro INTERLANDI**, nato a Ragusa il 28 aprile 1973, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n°921, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Ragusa, con studio a Ragusa (RG) in Via Sergio Ramelli n°50, email PEC alessandro.interlandi@ingpec.eu, Tel. 333 5736055, veniva nominato Esperto ex art. 568 C.P.C., nella **Procedura Esecutiva Immobiliare del Tribunale di Ragusa n°52/2018 R.G. Es.**, promossa dalla **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** nei confronti di [REDACTED]

In data 23/07/2018 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. In allegato si riporta la nomina e il verbale di accettazione incarico.

2. PREMESSA

[REDACTED]

[REDACTED]

5. Bene n°2 - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO GARAGE

SCHEDA 2



***APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE
CON ANNESSO GARAGE***

***Via avv. Gianni Agnelli n°8
97019 Vittoria (RG)***

Foglio n°86 - Particella n°1952 - Sub 63 e 50

1) L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con Di Benedetto Mario.
- [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con Russo Salvina.

2) L'organismo edilizio che ospita l'unità immobiliare, oggetto di stima, è ubicato nella zona periferica del Comune di Vittoria, in un comparto edilizio caratterizzato da opifici industriali destinati all'agricoltura e alla produzione, ma soprattutto da edifici a più elevazioni fuori terra adibiti a civile abitazione con tipologia condominiale e a destinazione commerciale.

L'accessibilità viabilistica è ottima e avviene attraverso due arterie stradali: la prima, molto trafficata e conosciuta nel panorama vittoriese, la Via Generale Cascino, la seconda che interseca la prima perpendicolarmente, prende il nome di Via avv. Giovanni Agnelli.

L'accesso carrabile all'organismo edilizio avviene da Via Generale Cascino n°62, dove si trovano ubicati i box e i posti auto al servizio dei condomini dello stabile; mentre l'accesso pedonale avviene attraverso l'apertura di un cancello in ferro battuto ubicato in Via avv. Giovanni Agnelli al civico 8. Il cancello pedonale immette in un cortile interno dove è ubicato il portoncino di ingresso al vano scala che consente di raggiungere, attraverso l'utilizzo di rampe di scale o di ascensore, l'unità immobiliare, oggetto di stima, che si trova al primo piano dello stabile.

Coordinate Geografiche	Latitudine	36.957374 N	36°57'26.6"N
	Longitudine	14.523621 E	14°31'25.0" E

3) Per la descrizione dell'unità immobiliare si rimanda ai capitoli appositamente dedicati nella SCHEDA di Riferimento.

- 4) L'unità immobiliare risulta identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di VITTORIA al Foglio n°86, Particella n°1952, Sub 63 (A/2) e 50 (C/6).

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superf. Catastale	Rendita	Piano
	86	1952	63	1	A/2	2	6,5 vani	162 mq. (*)	503,55 €	1°
			50	1	C/6	2	29 mq.	32 mq.	64,40 €	S2

A/2 → Abitazioni di tipo civile

C/6 → Rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)

(*) → 154 mq. Sup. Catastale Totale escluse aree scoperte

Il Complesso immobiliare risulta, quindi, inserito in mappa e la forma e le dimensioni in pianta delle unità immobiliari corrispondono essenzialmente a quanto riportato nella planimetria catastale, negli elaborati depositati al Comune di Vittoria e a quanto rilevato dal sottoscritto.

- 5) La Consistenza immobiliare rilevata, viene restituita nella tabella sottostante:

Destinazione	Superficie Netta	Altezza	Superficie Lorda
Soggiorno Ingresso	41,10 mq		
Sala Pranzo - Cucina	27,75 mq		
Letto 1	13,45 mq		
Letto Matrimoniale	22,90 mq		
Corridoio	9,95 mq		
Bagno	7,25 mq		
Disimpegno	8,05 mq		
Ripostiglio	2,00 mq		
Lavanderia	4,80 mq		
Totale superficie	137,25 mq	2,70 m.	154,00 mq.

Destinazione	Superficie Netta	Altezza	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
Sub 63 - Abitazione	137,25 mq.	2,70 m.	155,00 mq.	1,00	154,00 mq.
Veranda 1	16,70 mq.		16,70 mq.	0,25	4,15 mq.
Veranda 2	11,40 mq.		11,40 mq.	0,25	2,85 mq.
Veranda 3	5,55 mq.		5,55 mq.	0,25	1,40 mq.
Totale superficie convenzionale					163,40 mq.
Sub 50 - Box Auto	28,80 mq.	2,70 m.	32,00 mq.	1,00	32,00 mq.
Totale superficie convenzionale					32,00 mq.

- 6) La struttura si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione.
Non si ravvisano segni evidenti di dissesti statici in atto, tali da determinare situazione di pregiudizio statico e strutturale. Le condizioni statiche, quindi, del fabbricato nel suo complesso possono essere considerate ottime e le strutture esistenti non presentano particolari imperfezioni (lesioni, cedimenti, ecc.).
- 7) L'unità immobiliare pignorata risulta inserita in contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari.
- 8) In generale, non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.
Non sono presenti vincoli, sono presenti oneri condominiali.
- 9) L'immobile risulta occupato dai coniugi [REDACTED], come prima casa per civile abitazione.
- 10) Il complesso residenziale è stato realizzato con la **Concessione Edilizia n°541 del 27/09/2001** e successiva **Concessione Edilizia in sanatoria n° 73 del 07/04/2011**.
- 11) Da verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa risulta che sui beni oggetto di stima sono presenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nell'arco del ventennio. Gli estremi e l'elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) sono state riportate nel capitolo "Formalità pregiudizievoli".

12) Lo scrivente è dell'avviso che il bene pignorato riportato in precedenza dovrà essere venduto in un unico lotto.

13) In merito alle valutazioni effettuate e dai procedimenti valutativi adottati si è determinato il seguente **VALORE DI MERCATO DEL BENE** pignorato:

161.130,00 € (Cento sessantuno mila centotrenta euro/00)

Abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore di mercato)

161.130,00 € x 0,85 = 136.960,50 €

Arrotondando si ottiene:

137.000,00 € (Centotrentasette mila euro/00)

14) La vendita NON è soggetta al pagamento dell'I.V.A., in quanto trattasi di bene di proprietà di persone fisiche ovvero dei sigg. XXXXXXXXXX.

OMISSIS