



Via Roma 406 - Vittoria (RG)
PEC: fabio.fernandez@ingpec.eu
Email: fabiofernandez1@virgilio.it

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fernandez Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2023 del R.G.E.

promossa da

TICINO SPV Srl
Codice fiscale: 16030641001
Partita IVA: 16030641001
via Piemonte n. 38
00100 - Roma (RM)

contro

Codice fiscale: #####
Via #####
97100 - Ragusa (RG)
Nata a Ragusa il #####

Codice fiscale: #####
Via #####
97100 - Ragusa (RG)
Nato a Modica il #####



SOMMARIO

Scheda Riassuntiva.....	3
Scheda Immobile.....	4
Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini	7
Consistenza	7
Dati Catastali.....	7
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13



SCHEMA RIASSUNTIVA

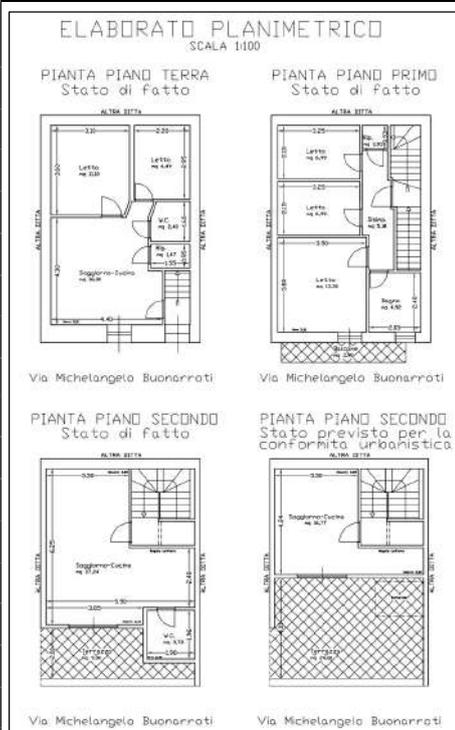
Esecuzione Immobiliare r.g. 28/2023 Promossa da: Ticino SPV S.R.L. Contro: ##### C.F.: ##### e ##### C.F.: ##### Giudice: Dott. Carlo Di Cataldo Custode e Delegato: Dott.ssa Angela Cannizzaro Esperto Estimatore: Ing. Fabio Fernandez		
LOTTO UNICO	Bene N. 1	Casa indipendente su tre livelli piano terra, primo e secondo, di superficie commerciale di circa mq 127,00 (superficie commerciale calcolata con le superfici lorde esterne)
Ubicazione		Ragusa, Via Michelangelo Buonarroti n. 115 - 117, piano T-1-2 (Coord. Geog.: 36,9288 - 14,7210)
Titolarità Provenienza Ventennale		Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno ad ##### e ##### dal 26/07/2007 atto tra vivi – compravendita rogante Parrino Nunziata Rep. n. 5033 Racc. n. 3604, trascrizione presso Conservatoria di Ragusa in data 28/07/2007 Reg. gen. 18091 Reg. part. 10869. Dalla verifica della continuità nel ventennio si riscontra che: dal 28/02/2007 al 26/07/2007 proprietà per 2/8 a #####, ##### e #####, per 1/8 a ##### e ##### – certificato di denunciata successione, trascrizione presso Conservatoria di Ragusa in data 19/02/2008 Reg. part. 664 – presenza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità; dal 21/10/2006 al 28/02/2007 proprietà per 1/4 a #####, #####, ##### e ##### – certificato di denunciata successione, trascrizione presso Conservatoria di Ragusa in data 21/05/2007 Reg. part. 7421 – presenza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità; dal 06/11/1955 al 21/10/2006 proprietà 1/1 a ##### atto tra vivi – compravendita rogante Giampiccolo, trascrizione presso Conservatoria di Ragusa in data 15/11/1955 Reg. gen. 22020 Reg. part. 19790.
Dati Catastali		NCEU - Comune di Ragusa, Foglio 52, Particella 849, sub 1-2-3, cat. A5, piano T-1-2 via Michelangelo Buonarroti n. 115 - 117, già Foglio 52, Particella 7, sub 1-2-3. Si rende necessaria la variazione catastale con il protocollo DOCFA per diversa distribuzione ambienti interni e per inserimento planimetria piano 2°. Si stima un importo comprensivo di oneri e spese tecniche di circa € 400,00.
Occupazione		L'immobile risulta occupato dal debitore sig.ra #####, dai genitori del debitore e dai figli.
Completezza documentazione ex art. 567		Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., com.2 risulta completa
Normativa urbanistica		L'immobile oggetto della presente secondo quanto previsto dalla variante al P.R.G. e al P.P.E. del C.S. del Comune di Ragusa ricade nella zona A – tipologia T1 edilizia – settore 9 – isolato 593 – unità edilizia 7. L'immobile può rientrare nella tipologia edilizia T6 in quanto sorto ex novo dopo gli anni 50.
Regolarità urbanistica		La costruzione è antecedente al 01/09/1967 ma non ante '42. Sono presenti vincoli artistici e storici dettati dal soprastante strumento urbanistico. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Di seguito si riportano i dati delle ultime autorizzazioni edilizie: Autorizzazione edilizia n. 118/53 (nuova costruzione) e Nulla Osta per esecuzioni lavori edili n. 397/60 (sopraelevazione e modifiche nella casa sita in via m. Buonarroti n.12). Lo stato di fatto è difforme rispetto al progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia. Le difformità riscontrate sono dovute ad una diversa distribuzione interna degli ambienti ed inoltre ad un aumento volumetrico edilizio dovuto all'ampliamento del piano 2° ed al rifacimento della copertura. Per regolarizzare le difformità sopra elencate è necessario presentare PdC in accertamento di conformità con demolizione e ripristino della volumetria edilizia all'ultimo titolo edilizio autorizzato con massima eccedenza del 2%. Si stima un importo comprensivo di oneri e spese tecniche di circa € 13.809,00.
Agibilità/abitabilità		L'immobile non risulta agibile.
Valore di mercato		€ 30.500,00
Valore di vendita forzata		€ 25.900,00
Vendibilità	Bassa – La casa presenta una non buona distribuzione degli ambienti in quanto si sviluppa su tre livelli con ambienti di vita che risultano difficilmente organizzabili per la mancanza di cavedi e/o zone di aerazione e luce sulla parte retrostante dell'abitazione. Inoltre, l'immobile è sito in una zona attualmente poco appetibile e che negli anni ha subito un calo importante nelle quotazioni €/mq. Poi a rendere ulteriormente poco vendibile l'immobile è anche l'assenza di un garage.	
Pubblicità	Pubblicazioni su riviste specializzate e su siti internet.	
Vincoli	Vincoli storici- artistici zona A del P.P.E.	
Oneri	Onere Urbanistico: € 13.809,00 (PdC, Demolizioni, ripristino ecc..) Onere Catastale: € 400,00 (DOCFA diversa distribuzione interna e inserimento planimetria piano 2°)	
APE	Si quantifica un costo presumibile di € 500,00	
Iscrizioni		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Iscritto a Ragusa il 28/07/2007 Reg. gen. 18092 Reg. part. 4654 - Importo: € 157.500,00 A favore di Banco di Sicilia Spa. Contro ##### e #####. Formalità a carico della procedura. Capitale: € 105.000,00 Rogante: Parrino Nunziata Data: 26/07/2007 N° repertorio: 5034 N° raccolta: 3605.	
	Trascrizioni	
Verbale di pignoramento Trascritto a Ragusa il 27/02/2023 Reg. gen. 3139 - Reg. part. 2304 A favore di Ticino SPV S.R.L. Contro ##### e #####. Formalità a carico della procedura.		



SCHEMA IMMOBILE

LOTTO UNICO

Descrizione	Casa indipendente su tre livelli piano terra, primo e secondo, di superficie commerciale di circa mq 127,00 (superficie commerciale calcolata con le superfici lorde esterne). In Catasto Fabbricati al Foglio 52, Particella 849 (già 7), Subalterno 1-2-3. Via Michelangelo Buonarroti n. 115 – 117, Ragusa (RG).		
Destinazione	Residenziale		
CARATTERISTICHE	Sup. lorda esterna (m ²)	Indice	Sup. com. (m ²)
Sup. principale	120,87	1	120,87
Sup. balconi	3,90	0,2	0,78
Sup. terrazza	26,94	0,2	5,39
Superficie commerciale totale		m²	127,04
Valore di mercato			€ 30.500,00
Valore di vendita forzata			€ 25.900,00



INCARICO

In data 16/05/2023, il sottoscritto Ing. Fernandez Fabio, con studio in Via Roma, 406 - 97019 - Vittoria (RG), email fabiofernandez1@virgilio.it, PEC fabio.fernandez@ingpec.eu, Tel. 339 6017444, Fax 339 6017444, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Casa indipendente ubicata a Ragusa (RG) - via Michelangelo Buonarroti n.115 - 117, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: Lat.: 36,9288 Lon.: 14,7210)

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato residenziale, sviluppato su tre livelli piano terra, primo e secondo, di superficie commerciale di circa mq 127,00. L'immobile è ubicato nel centro abitato e precisamente in via Michelangelo Buonarroti n. 117-115, in un contesto residenziale con una buona dotazione di servizi base (uffici pubblici, banche, ufficio postale, negozi, piazze, ecc.). Urbanisticamente, il contesto risulta caratterizzato dal tessuto viario regolare in una zona satura dal punto di vista edilizio fortemente costituita da edifici datati, distante circa m 850 dalla centralissima Cattedrale di San Giovanni Battista. L'immobile ricade all'interno del perimetro del centro storico e per la precisione nel settore 9, isolato 593, unità edilizia 7, tipologia T1 edilizia di base del PPE. Il piano terra e primo dell'edificio è stato realizzato, sulla base della documentazione amministrativa acquisita presso l'ufficio urbanistica del Comune di Ragusa, con la presentazione della richiesta di autorizzazione a costruire del 02/03/1953, mentre il secondo piano è stato realizzato con i successivi lavori edili di sopraelevazione e di modifica della casa, autorizzati con Nulla Osta del 15/06/1960. Quindi, l'intero edificio è stato realizzato, così come dai progetti allegati ai sopra menzionati titoli edilizi, prima del '67 e prima del decreto di classificazione di zona sismica del 14/11/1981, pertanto per quest'ultima affermazione le strutture, composte da muratura portante, nel suo complesso non sono state verificate secondo la normativa antisismica. Inoltre, si rileva che alle sopra menzionate opere di edificazione il fabbricato è stato soggetto a successive opere edili di modifiche interne e di ampliamento del piano secondo con rifacimento della copertura a tetto. Tutte queste ultime opere edili, da quanto è stato possibile appurare presso l'archivio urbanistica del Comune di Ragusa, risultano realizzate in mancanza di titolo edilizio. La copertura, così come rilevata durante le operazioni di sopralluogo è stata realizzata con travi principali in legno lamellare, tavolato in dogato e coppi siciliani. L'immobile attualmente risulta composto, in maniera difforme alle norme urbanistiche e igienico sanitarie vigenti, in due unità abitative e precisamente poste una al piano terra e una al piano primo e secondo. L'immobile presenta un ingresso indipendente da Via Michelangelo Buonarroti n.117, da qui si accede su un piccolo disimpegno del vano scala che presenta a sinistra la porta d'ingresso del piano terra e di fronte la scala a rampa unica larga circa m 1,00 da cui si raggiunge il primo piano e il successivo secondo piano. Il piano terra, che presenta un ulteriore accesso diretto da via Michelangelo Buonarroti n. 115, risulta composto attualmente da un soggiorno-cucina di circa mq 18,30, ripostiglio di circa mq 1,47, w.c. di circa mq 2,40, un vano di circa mq. 11,10 e un vano di circa mq 6,49, questi ultimi due vani sono attualmente destinati a camera da letto in pieno contrasto con le norme urbanistiche e igienico sanitarie; il piano primo è composto da un disimpegno di circa mq 5,18, una camera da letto di circa mq 13,30, un bagno di circa mq 4,92, un piccolissimo ripostiglio di circa mq 0,93, da un balcone di circa mq 3,90 e due vani entrambi di circa mq 6,99 che come al piano terra risultano attualmente destinati a camera da letto in pieno contrasto con le norme urbanistiche e igienico sanitarie; infine, il piano secondo sarà composto (a seguito della prevista demolizione per regolarizzazione urbanistica) da un vano soggiorno-cucina di circa mq 16,77 e da terrazza di circa mq 24,00. Gli ambienti non godono tutti di luce



diretta e pertanto in base all'attuale distribuzione interna molti vani possono essere destinati solo a guardaroba, ripostiglio, ecc... e non a camere da letto, soggiorno, ecc... Infine, si precisa che risultano presenti le seguenti barriere architettoniche: il gradino posto davanti il portone d'ingresso dell'edificio, superabile facilmente con una pedana mobile, e le rampe di scale superabili con l'installazione di un servoscala, per un costo presumibile di circa € 6.000,00.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Casa indipendente ubicata a Ragusa (RG) - via Michelangelo Buonarroti n. 115-117, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione notarile per l'immobile pignorato risale nel ventennio preso in esame, alla data del 03/04/2023, alla provenienza con atto di acquisto originario e alla sua trascrizione. Certifica nel ventennio per l'immobile pignorato le formalità pregiudizievoli che ha formato ed infine certifica i dati catastali attuali e per quanto riguarda lo storico osserva la variazione bonifica identificativo catastale del 17/03/2015.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ##### (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: #####

97100 - Ragusa (RG)
Nata a Ragusa il #####
- ##### (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: #####

97100 - Ragusa (RG)
Nato a Modica il #####

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ##### (Proprietà 1/2)
- ##### (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Il sottoscritto PE ha fatto accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Ragusa ed ha ricevuto copia digitale dell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio, vedasi allegato.



CONFINI

Confina a nord-est con fabbricato di proprietà di terzi, a nord-ovest con Via Michelangelo Buonarroti, a sud-ovest con fabbricato di proprietà di terzi e a sud-est con fabbricato di proprietà di terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	109,03 mq	136,96 mq	1	136,96 mq	T-1-2
Balcone scoperto	3,90 mq	3,90 mq	0,20	0,78 mq	1
Terrazza	9,30 mq	11,30 mq	0,20	2,26 mq	2
Totale superficie convenzionale stato attuale:				140,00 mq	

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	94,84 mq	120,87 mq	1	120,87 mq	T-1-2
Balcone scoperto	3,90 mq	3,90 mq	0,20	0,78 mq	1
Terrazza	24,00 mq	26,94 mq	0,20	5,39 mq	2
Totale superficie convenzionale stato previsto per la conformità urbanistica:				127,04 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici convenzionali indicate sopra fanno riferimento allo stato attuale e allo stato di conformità urbanistica. La superficie convenzionale/commerciale effettivamente utilizzata nella stima è pari a mq. 127,04 ed è definita con la demolizione dei volumi edilizi eccedenti rispetto ai volumi edilizi autorizzati con l'ultimo titolo edilizio approvato. Vedasi per il dettaglio delle superfici l'elaborato planimetrico redatto dal sottoscritto PE. Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alle superfici lorde esterne.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	52	849	1	1	A5	2	2 vani	50 mq	64,04 €	T	
A	52	849	2	1	A5	2	2 vani	51 mq	64,04 €	1	
A	52	849	3	1	A5	1	2 vani		54,74 €	2	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Già Foglio 52, part. 7, sub 1-2-3.

Si rende necessaria la variazione catastale con il protocollo DOCFA e precisamente una pratica di variazione e aggiornamento planimetrie del piano terra e primo e inserimento nuova planimetria del piano secondo. Le difformità riscontrate sono dovute alla diversa distribuzione interna delle unità immobiliari a seguito delle opere edili realizzate in assenza di dichiarazione catastale e per l'assenza della planimetria catastale del piano secondo.

I costi necessari dipendono dalla realizzazione di una o due unità abitative. In ogni caso si stima un importo complessivo di oneri e spese tecniche di circa € 400,00.

Si rammenta che l'ufficio dei servizi catastali della provinciale di Ragusa, a seguito della segnalazione del sottoscritto PE di non allineamento in mappa dell'immobile oggetto della presente procedura, ha provveduto alla variazione identificati ed alla variazione toponomastica. Con le sopramenzionate variazioni d'ufficio, adesso l'immobile risulta perfettamente individuato in mappa catastale. "Variazione modifica identificativo del 11/08/2023 da F.52 part. 7 sub. 1-2-3 a F. 52 part. 849 sub 1-2-3. Vedasi visure storiche allegate.

Inoltre, si fa presente che nel 1964 l'ufficio tecnico erariale ha accertato l'esistenza del secondo piano composto da un vano utile più tre accessori di cui un bagno più terrazzo.

PATTI

Non risultano contratti di locazioni in essere.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di conservazione e manutenzione per quanto riguarda l'edificio risultano mediocri, in quanto la facciata principale si presenta in medie condizioni e di modesto aspetto architettonico con alcune macchie nere in corrispondenza del muretto della terrazza, inoltre ad abbassare il decoro architettonico della facciata sono la vista delle tubazioni dell'unità esterna del condizionatore, del serbatoio dell'acqua e della parabola posta sul muretto della terrazza al secondo piano. La parte laterale dell'edificio visibile dalla pubblica via si presenta allo stato rustico e non intonacata. Per quanto riguarda l'abitazione al suo interno, che da quanto si è accertato ha subito lavori di ristrutturazione importanti, riferibili sicuramente a dopo l'atto di compravendita del 2007, posso affermare che gli ambienti si presentano in modesto stato di conservazione, riscontrando in molti ambienti i seguenti inconvenienti: nel controsoffitto di cartongesso del bagno del 1° piano presenza di un foro realizzato per ripristinare le tubazioni danneggiate del piano sovrastante; macchie di muffa da infiltrazioni sulle pareti del vano scala in corrispondenza del lucernaio e nella parete in corrispondenza del pianerottolo del 1° piano; macchie di muffa da condensa sul soffitto del w.c. del 2° piano, distacco di intonaco in corrispondenza di alcune travi lamellari di copertura; piccole macchie di muffa sulle pareti e soffitto del w.c. a piano terra; macchie di muffa da condensa sopra il portone d'ingresso e distribuito problema di risalita capillare sulle pareti del piano terra con evidenti chiazze e distacchi di intonaco. Per quanto riguarda le finiture interne ed esterne, realizzate sicuramente con le sopramenzionate ristrutturazioni, si conferma uno stato di manutenzione medio. L'impiantistica, che sicuramente è rientrata anch'essa nelle opere di ristrutturazione, da quanto è stato possibile accertare risulta completa in ogni sua parte. In particolare per quanto riguarda l'impianto elettrico, metano e di riscaldamento si può affermare che risultano installati in maniera indipendente, con rispettivamente due contatori ENEL, due contatori gas e due caldaie per riscaldamento, a servizio delle due unità abitative presenti.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, precisando che l'altezza utile del piano terra e del piano primo è di circa m 3,10, l'altezza media del piano secondo e di circa m 3,30.

-Esposizione principale dell'edificio: nord-ovest.

-Strutture: muratura portante con tetto di copertura realizzato con travi principali in legno lamellare e tavolato.

-solai: laterocemento.

-Intonaci/finiture interne dell'appartamento: intonaco civile per interni e idropittura alle pareti, W.C. e bagno sono con pareti in parte rivestite in ceramica.

-Pavimentazione: vano scala rifinito con rivestimento tipo klinker chiaro in medie condizioni, piano terra con piastrelle in ceramica dal formato standard quadrato, piano primo con listoni in gres porcellanato effetto legno, piano secondo con piastrelle in gres dal formato quadrato disposti in diagonale, balcone e terrazza con piastrelle in ceramica per esterno dal formato rettangolare e stangone di materiale lapideo.

-Impianto di riscaldamento: sono presenti due impianti di riscaldamento autonomi.

-Infissi esterni: sono composti da un doppio infisso in PVC con serramenti all'interno di colore bianco e di spessore di circa cm 5 con doppio vetro e con serramenti esterni oscuranti della tipologia a persiane di colore marrone.

-Infissi interni: porte laminate a battente.

-Impianto elettrico, idrico, altri impianti: l'impianto elettrico ripristinato con le ristrutturazioni recentemente eseguite è del tipo sottotraccia e risultano due impianti autonomi con due contatori. Per quanto riguarda l'impianto idrico da quanto è stato possibile accertare è allacciato alla pubblica rete ed è presente un serbatoio di accumulo installato sulla copertura piana del w.c. del 2° piano. Per quanto riguarda l'acqua calda sanitaria sono presenti due caldaie e un boiler elettrico posto nel w.c. del secondo piano. Infine, sono presenti due contatori allacciati alla rete del gas.

-Segni di dissesto e/o degrado: non rilevati.

-Spazi e sistemazioni esterne: un balcone e una terrazza.

-Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: mediocre.

-presenti impianto Tv satellitare e video-citofono non funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare a piano terra risulta occupata dai genitori della debitrice sig.ra #####, mentre il piano primo e secondo sono occupati dalla sopramenzionata debitrice con i figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1955 al 21/10/2006	#####, nata a Ragusa (RG) il #####, proprietà per QUOTA 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: #####	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giampiccolo	06/11/1955		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di	15/11/1955	22020	19790



		Ragusa			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/10/2006 al 28/02/2007	##### nato il #####a Ragusa (RG) QUOTA 1/4, ##### nato il ##### a Ragusa (RG) QUOTA 1/4, ##### nata il #####a Ragusa QUOTA 1/4 e ##### nata il #####a Ragusa Quota 1/4. Codice Fiscale/P.IVA: #####	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ragusa	21/05/2007	12354	7421
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2007 al 26/07/2007	##### nato il #####a Ragusa (RG) QUOTA 2/8, ##### nata il #####a Ragusa QUOTA 2/8, ##### nata il #####a Ragusa Quota 2/8, ##### nata il ##### a Foggia (FG) QUOTA 1/8 e ##### nato il #####a Milano (MI) QUOTA 1/8. Codice Fiscale/P.IVA: #####	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ragusa	19/02/2008	2374	664
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2007	##### , nato il ##### a Modica (RG), QUOTA 1/2 e ##### , nata il ##### a Ragusa (RG), QUOTA 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: #####	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Parrino Nunziata	26/07/2007	5033	3604
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ragusa	28/07/2007	18091	10869
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Presenza delle note di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità (nota di trascrizione Reg. part. n. 3827 del 31/03/2023; nota di trascrizione Reg. part. n. 3828 del 31/03/2023).

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 22/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ragusa il 28/07/2007
Reg. gen. 18092 - Reg. part. 4654
Quota: 1/1
Importo: € 157.500,00
A favore di Banco di Sicilia Spa
Contro #####
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Rogante: Notaio Parrino Nunziata
Data: 26/07/2007
N° repertorio: 5034
N° raccolta: 3605

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ragusa il 27/02/2023
Reg. gen. 3139 - Reg. part. 2304
Quota: 1/1
A favore di TICINO SPV Srl
Contro #####
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione della ipoteca volontaria e della trascrizione di pignoramento. Contestualmente, bisognerà corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: l'ipoteca volontaria da cancellare essendo relativa ad operazioni di credito fondiario a medio o lungo termine è esente ai



sensi del D.lgs 01/09/1993 n. 385 art.39 co.7, invece la cancellazione della trascrizione di pignoramento inciderà tra bollo, imposta e tassa ipotecaria per un importo di euro 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente ricade, secondo quanto previsto dalla variante al P.R.G. e al P.P.E. del C.S. del comune di Ragusa, all'interno del perimetro del centro storico e precisamente nella zona A - tipologia edilizia T1 "edilizia di Base"- settore 9 - isolato 593 - unità edilizia 7.

Si fa presente che l'immobile in oggetto, molto probabilmente essendo stato edificato con Nulla Osta del 1954, è stato inserito erroneamente nella tipologia T1 infatti tutti i fabbricati sorti ex novo dopo gli anni 50 rientrano nella tipologia T6 che ammette sicuramente interventi edilizi meno restrittivi rispetto alla T1, vedasi allegato norme tipologie edilizie T1 e T6.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 ma non ante 1942. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Di seguito si riportano i dati delle ultime autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione edilizia n. 118/53 (costruzione della propria casa in via Buonarroti in conformità all'allegato disegno) presentata dalla ditta ##### in data 02/03/1953. In data 21/08/1954 il Municipio di Ragusa ufficio sanitario dichiara igienicamente abitabile la casa di via M. Buonarroti n.12.

- Nulla Osta per esecuzioni lavori edili n. 397/60 (Sopraelevazione e modifiche nella casa sita in via M. Buonarroti n.12) approvato il 15/06/1960 e presentato dai sig.ri ##### e #####. In data 28/10/1960 il Comune di Ragusa visti i verbali d'ispezione dell'Ufficiale Sanitario rilascia autorizzazione di abitabilità della casa di via Buonarroti n.12.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Da quanto è stato possibile verificare è presumibile confermare che:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Le difformità riscontrate sono dovute ad una diversa distribuzione interna degli ambienti ed inoltre ad un aumento volumetrico edilizio dovuto all'ampliamento del secondo piano ed al rifacimento della copertura.

Dalle verifiche eseguite presso gli uffici del Comune di Ragusa dei settori di Urbanistica ed Edilizia privata, rivolte sia alla ricerca di eventuali pratiche edilizie e domande di condono edilizio successive alle sopramenzionate autorizzazioni che alla possibile sanabilità delle opere realizzate in assenza di titolo, si è riscontrato limitatamente a quanto è stato possibile accertare da parte del sottoscritto PE: che, dal Nulla Osta n. 397/60 non esistono titoli edilizi e domande di sanatoria presentate per l'immobile in oggetto e che per sanare le opere abusive è necessario ripristinare l'immobile allo stato dell'ultimo titolo edilizio approvato.

In particolare risultano non sanabili tutte le opere che hanno modificato la volumetria del corpo di fabbrica e precisamente le opere di ampliamento del secondo piano e di modifica del tetto di copertura per un totale di



volumetria edilizia non autorizzata sommariamente calcolata in circa mc. 44,47. L'immobile rientra all'interno del centro storico pertanto le opere di ampliamento andavano autorizzate anche se realizzate in data antecedente il 01/09/1967.

Le opere indicate sopra non sono sanabili perché:

- non conformi agli strumenti urbanistici in vigore sia al tempo di commissione dell'abuso che allo stato attuale (c.d. doppia conformità - art.46);
- le ragioni del credito non sono precedenti all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (art. 40 L. 47/85).

Per regolarizzare le difformità sopra elencate è necessario:

Presentare P.D.C in accertamento di conformità con demolizione e ripristino della volumetria edilizia all'ultimo titolo edilizio autorizzato con massima eccedenza del 2% e regolarizzazione della diversa distribuzione interna degli ambienti.

Gli oneri di regolarizzazione urbanistica sono stimabili presumibilmente (trattasi di una pratica edilizia complessa in cui le variabili di costo dipendono da tanti fattori non facilmente definibili a priori senza un progetto esecutivo approvato - uffici coinvolti Urbanistica e Genio Civile) in circa € 1.032,00 per sanzione amministrativa più € 175,00 per diritti di istruttoria e segreteria più due marche da bollo da € 16,00 più circa € 4.000,00 per spese tecniche (rilievo plano-altimetrico, progetto architettonico, rilievo degli elementi strutturali, indagini strutturali, calcolo di verifica strutture esistenti, direzione lavori, contabilità lavori, piani di sicurezza ecc...) e più circa € 8.570,00 per spese di demolizione e ripristino. Totale oneri di regolarizzazione urbanistica € 13.809,00

La demolizione prevede la rimodulazione volumetrica del secondo piano con ripristino del volume autorizzato. L'ultimo titolo autorizza un volume edilizio di circa mc. 479,41 che incrementato del 2% diventa mc. 489,01. L'attuale volume edilizio dell'immobile è di circa mc. 533,48. Il volume edilizio eccedente pari a circa mc 44,47 definisce la porzione di ambienti del secondo piano da demolire e ripristinare. Nel caso in esame il sottoscritto PE ha previsto di demolire il w.c. e parte del soggiorno-cucina posti a piano secondo.

Vedasi la planimetria dello stato di rimodulazione conformità urbanistica e il computo metrico estimativo di demolizione e ripristino.

Quantificazione presumibile dei costi di redazione dell'APE

Per la redazione dell'APE si quantifica un costo presumibile di € 300,00. Essendo presente nell'immobile un impianto di riscaldamento con due caldaie, all'APE deve essere allegato il libretto d'impianto che da quanto è stato accertato durante il sopralluogo risultano assenti. Pertanto per produrli risulterà necessario contattare aziende specializzate in termotecnica per un costo stimato di circa € 200,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto PE e il custode dott.ssa Angela Cannizzaro di comune accordo hanno deciso di procedere alla formazione di un unico lotto in quanto hanno ritenuto più appetibile, per un potenziale acquirente, l'acquisto dell'intero immobile.

L'acquirente dell'intero lotto può decidere, con la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, di realizzare o una unità abitativa distribuita sui tre piani o due unità abitative composte da un monolocale a piano terra e una abitazione a piano primo e secondo.

Il metodo di stima utilizzato è il Market Comparison Approach (M.C.A.).



“Il M.C.A. è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Il M.C.A. è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il M.C.A. si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

Il procedimento si impiega nella stima del valore di mercato di singoli immobili e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.

Il M.C.A. si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell’immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espresse in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi del M.C.A. sono le seguenti:

- 1. l’analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell’immobile da valutare;*
- 2. la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc.);*
- 3. la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;*
- 4. la compilazione della tabella dati;*
- 5. la stima dei prezzi marginali o dei redditi marginali;*
- 6. la redazione della tabella di valutazione;*
- 7. la sintesi valutativa.”*

(La valutazione standard – Marco Simonotti)

Def. “Valore di Mercato” (regolamento 575/2013/UE art. 4 comma 1 punto 76)

<<l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni>>

Una volta determinato con il metodo di stima su indicato il valore di mercato dell’immobile si procede al calcolo del valore di mercato con assunzioni.

(RICS 2017- VPs.4.8 par 8.3) *“... Un’assunzione è spesso legata a una limitazione nell’ambito delle indagini o delle richieste di informazioni che possono essere effettuate dal valutatore...”*

(EVS 2016 di TEGoVA-EVS.1 nota 5.9.3) *“...Le assunzioni possono essere relative ai fatti, alle condizioni o alle situazioni che hanno impatto sulla valutazione e, in assenza di informazioni complete, saranno le supposizioni che si considereranno più probabilmente corrette...”*

(EVS 2016 di TEGoVA-EVS.1 nota 5.10.7.1) *“Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l’immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l’immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato.”*

Il valore di mercato con l’assunzione andrebbe calcolato attraverso una correzione dei prezzi marginali delle caratteristiche prese in esame e laddove possibile tenendo conto dell’analisi dei dati desumibili di beni venduti con le medesime procedure, ecc.

Nel caso in esame il valore di mercato con assunzione viene determinato applicando una correzione a ribasso pari al 15%, che tiene conto dei tempi di vendita, delle condizioni non normali di mercato, della pubblicità che non è coerente con la definizione di valore di mercato, delle statistiche svolte sulle vendite giudiziarie, dell’assenza di garanzie o presenza di vizi occulti ecc.



Lo scrivente in accordo con il custode dott.ssa Angela Cannizzaro ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** – Casa indipendente ubicata a Ragusa (RG) - via Michelangelo Buonarroti n. 115-117, piano T-1-2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 849, Sub. 1,2,3 Zc. 1, Categoria A5. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO (CON ASSUNZIONE)

STIMA DI UNA ABITAZIONE PADRONALE

SUBJECT: CASA INDIPENDENTE POSTA A PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

STUTTURA PORTANTE IN MURATURA

SOLAI IN LATERO CEMENTO

TOMPAGNI IN BLOCCHI

TRAMEZZI IN LATERIZIO

INFISSI ESTERNI IN ALLUMINIO/PVC

SEGMENTO DI MERCATO	COMPARABILI
FASE DEL MERCATO IMMOBILIARE	CONTRAZIONE
FORMA DI MERCATO	CONCORRENZA MONOPOLISTICA (MERCATO DEL VECCHIO)
LOCALIZZAZIONE	CENTRO STORICO
TIPOLOGIA DI CONTRATTO	PIGNORAMENTO FORZOSO
DESTINAZIONE D'USO	RESIDENZIALE
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	EDIFICIO USATO INDIPENDENTE
TIPOLOGIA EDILIZIA	EDIFICI RESIDENZIALI
DIMENSIONI	MEDIE (100÷130 MQ)

SUBJECT

- **Subject:** F.52 Part. 849 sub. 1,2,3 Via M. Buonarroti, n. 115-117 P. T-1-2



COMPARABILI

- **Comparabile A:** F.52 Part. 645 sub. 11, Via G. Pitre, n.17 P. T-1-2.
- **Comparabile B:** F.277 Part. 6088 sub. 4, Via G. Baglivi n.23-25 P. T-1-2.
- **Comparabile C:** F.52 Part. 38 sub. 4, Via IV Novembre n.48-50 P. T-2.

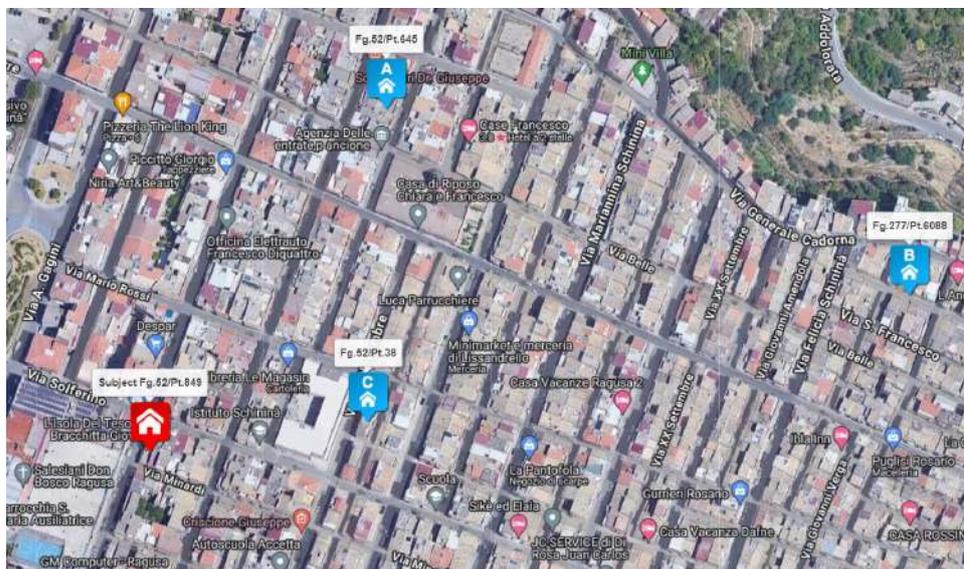


FIGURA 1. ORTOFOTO CON UBICAZIONE COMPARABILI E SUBJECT.

Caratteristiche tecnico-economiche prese in esame nella comparazione

Quantitative (MCA):

- Prezzo di compravendita
- Data compravendita (si riporta la differenza in mesi tra la data di compravendita e di stima)
- Superficie principale (mq. abitazione)
- Superfici secondarie (mq. balcone, cavedio e terrazzo)
- Servizi igienici (numero di servizi igienici presenti)
- Finiture (stato di manutenzione scarso=1 mediocre=2 buono=3 ottimo=4)

Tutti i dati e le informazioni (planimetrie catastali e di progetto, stato di manutenzione ecc.), oltre a quelli già presenti negli atti di compravendita dei comparabili, sono stati acquisiti tramite planimetrie catastali e contattando i tecnici che hanno provveduto alla redazione dell'APE.

Dati comparabile A

PREZZO	50.000,00 €
DATA (MESI)	8
SUP. PRINCIPALE	137,27
SUP. BALCONI-TERRAZZA-CAVEDIO	27,82
SERVIZI IGIENICI	2
FINITURE	2



FIGURA 2. PROSPETTO COMPARABILE A



Dati comparabile B

PREZZO	55.000,00 €
DATA (MESI)	3
SUP. PRINCIPALE	119,15
SUP. BALCONI-TERRAZZA-CAVEDIO	7,80
SERVIZI IGIENICI	2
FINITURE	3



FIGURA 3. PROSPETTO COMPARABILE B

Dati comparabile C

PREZZO	28.000,00 €
DATA (MESI)	7
SUP. PRINCIPALE	118,65
SUP. BALCONI-TERRAZZA-CAVEDIO	21,00
SERVIZI IGIENICI	1
FINITURE	1



FIGURA 4. PROSPETTO COMPARABILE C

Dati subject

PREZZO	???????,?? €
DATA (MESI)	0
SUP. PRINCIPALE	120,87
SUP. BALCONI-TERRAZZA-CAVEDIO	30,84
SERVIZI IGIENICI	2
FINITURE	2



FIGURA 5. PROSPETTO SUBJECT

Analisi dei prezzi marginali

L'analisi dei prezzi marginali riguarda le caratteristiche per le quali vi sono indicazioni del mercato.

Data: il prezzo marginale è stimato con il saggio annuale (-1,78%) calcolato sulle quotazioni del mercato locale rispetto al prezzo rilevato:

$$p(\text{Dat}) = \text{prezzo compravendita} * (-0,0178/12)$$





FIGURA 6. SAGGIO ANNUO DI RIVALUTAZIONE TEMPORALE INDICAZIONE BORSINO IMMOBILIARE SU RAGUSA (RG)

Superficie Principale: dato il prezzo di mercato dell'immobile e le superfici esterne lorde (principale e secondarie) il prezzo marginale della superficie principale è pari a:

$$p(S_1) = \text{prezzo compravendita} / \text{Sup. Commerciale}$$

$$\text{Sup. Commercial} = S_1 + \pi_2 * S_2 + \pi_3 * S_3 + \dots + \pi_n * S_n$$

Dove:

S_1 è la superficie lorda esterna

$S_2 \dots S_n$ sono le superfici lorde esterne secondarie e $\pi_2 \dots \pi_n$ sono i rispettivi rapporti mercantili

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi.

Superficie secondaria: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(S_i) = p(S_1) / \pi_i \text{ con } i=2 \dots n$$

Servizi igienici: il prezzo marginale è stimato con il costo di impianto deprezzato (solitamente in modo lineare) considerando la vetustà:

$$P_{\text{servizi}} = C(1-t/n)$$

C= costo di impianto a nuovo

t= età effettiva dell'impianto

n= vita economica

CT=C(1-t/n)	costo a nuovo del servizio igienico	7.000,00 €
vetustà(t) 15	vita media 30	Prezzo Marginale 3.500,00 €

Stato di manutenzione (Finiture): è una caratteristica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile. La scala di misura dello stato di manutenzione è ordinale o cardinale discreto e l'unità di misura è il punteggio o il numero, preceduti dal nomenclatore. I prezzi marginali dello stato di manutenzione si stimano considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi, in base ai costi di intervento necessari per passare da una classe all'altra superiore. (Scarso=1 Mediocre=2 Buono=3 Ottimo=4)



Sulla base di preventivi fatti per valutare i passaggi di stato di manutenzione da una classe all'altra si fissa un valore di € 12.000,00. Quindi per passare dallo stato di manutenzione scarso al mediocre (salto di una classe) il costo di intervento è di € 12.000,00, se invece si vuole passare dallo stato di manutenzione scarso allo stato di manutenzione ottimo (salto di tre classi) il costo dell'intervento è di € 36.000,00 (salto di due classi costo dell'intervento di € 24.000,00).

Di seguito si riportano tutte le tabelle di calcolo elettronico effettuate con foglio excel:

TABELLA DATI

PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILI			SUBJECT	INDICI E RAPPORTI MERCANTILI
	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C	S	
PREZZO	50.000,00 €	55.000,00 €	28.000,00 €	??????	
DATA (MESI)	8	3	7	0	-1,78%
SUP. PRINCIPALE	137,27	119,15	118,65	120,87	1,00
SUP. BALCONI-TERRAZZA	27,82	7,80	21,00	30,84	0,20
SERVIZI IGIENICI	2	2	1	2	€ 3.500,00
FINITURE	2	3	1	2	SC= 1 ME=2 BU=3 OT=4

SUP. COMMERCIALI	142,83 mq	120,71 mq	122,85 mq	127,04 mq
------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

PREZZO MARGINALE DATA	74,17 €	81,58 €	41,53 €
PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIPALE	350,06 €	455,64 €	227,92 €
PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIPALE (minimo)	227,92 €	227,92 €	227,92 €
PREZZO MARGINALE SUP. BALCONE TERRAZZA	45,58 €	45,58 €	45,58 €
PREZZO MARGINALE SERVIZI IGIENICI	3.500,00 €	3.500,00 €	3.500,00 €
PREZZO MARGINALI FINITURE	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €

TABELLA DI VALUTAZIONE

PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILI		
	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C
PREZZO	50.000,00 €	55.000,00 €	28.000,00 €
DATA (MESI)	-593,33 €	-244,75 €	-290,73 €
SUP. PRINCIPALE	-3.737,89 €	392,02 €	505,98 €
SUP. BALCONI-TERRAZZA	137,66 €	1.050,26 €	448,55 €
SERVIZI IGIENICI	0,00 €	0,00 €	3.500,00 €
FINITURE	0,00 €	-12.000,00 €	12.000,00 €

PREZZI CORRETTI	45.806,44 €	44.197,53 €	44.163,80 €
-----------------	-------------	-------------	-------------

VALORE SUBJECT= 44.722,59 €



Div=(Vmax-Vmin)/Vmin

Vmax= 45.806,44 €

Vmin= 44.163,80 €

Divergenza= 3,72% Div < 5%

Valore subject: € 44.722,59

Oneri di aggiornamento catastale DOCFA: € 400,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica dello stato di fatto: € 13.809,00

Valore di mercato (Arrotondato): € 30.500,00 (euro trentamilacinquecento/00)

Assunzioni

Correzione a ribasso	Valore	Tipo
Assunzioni: tempi di vendita, condizioni non normali di mercato, pubblicità, rischio assunto per mancata garanzia ecc.	15,00	%

Valore finale di mercato con assunzione : € 25.900,00 (euro venticinquemilanovecento/00)

* * * * *

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. 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.

Vittoria, li 30/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fernandez Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Documentazione fotografica;
- ✓ Visure e schede catastali - Visure storiche catastali, planimetrie catastali e ispezioni ipotecarie;
- ✓ Concessione edilizia - n. 1 Autorizzazione edilizia e n. 1 Nulla Osta per esecuzione di lavori edili (progetto architettonico ultimo titolo edilizio);
- ✓ Certificato di Stato Civile;
- ✓ PRG/ Norme Tecniche - Stralcio PPE;
- ✓ Disegni tecnici e piante - Elaborato planimetrico dello stato di fatto e dello stato previsto per la conformità urbanistica;
- ✓ Computo metrico estimativo per opere di demolizioni e ripristino conformità urbanistica;
- ✓ Atto di provenienza - Atto di compravendita;
- ✓ Atti di compravendita e planimetrie comparabili A, B e C.

