
TRIBUNALE DI RAGUSA
Sezione Civile

Esecuzione Immobiliare

████████████████████
contro
████████████████

R.G. 451/2016


Giudice Dr. MAGGIONI CLAUDIO

Elaborato Peritale

Tecnico incaricato: Ing. Giancarlo Savarese

Iscritto al n.752 dell'Albo della Provincia di Ragusa

Con studio in Ragusa in Via Lepanto, 25

Email: giancarlo.savarese@gmail.com

Email PEC: giancarlo.savarese@ingpec.eu

1. Premessa

Al sottoscritto Dott. Ing. Giancarlo Savarese, iscritto al n.752 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, è stato affidato l'incarico di C.T.U. con ordinanza del 13/02/2017, presso il Tribunale di Ragusa, con il mandato di accertare i titoli di proprietà e il valore degli immobili siti in Vittoria (RG) in Via La Marmora 254, ang. Via F.lli Bandiera 6 e dei terreni siti in Ragusa in C.da Randello oggetto della presente relazione, di verificare se gli immobili suddetti sono in regola dal punto di vista della normativa edilizia, di calcolare eventualmente tutti gli oneri necessari per sanare le irregolarità.

In virtù di quanto sopra esposto, il C.T.U., dopo avere attentamente esaminato la pratica, ha dato inizio alle operazioni peritali di rito, inviando avviso di sopralluogo alle parti interessate tramite lettera raccomandata A.R. n.14587387029-5 in data 25/02/2017 e comunicazioni via PEC in data 24/02/2017.

Il C.T.U. ha eseguito in data 11/03/2017 il sopralluogo dell'immobile sito in Vittoria (RG) in Via La Marmora 245 con esito positivo come da allegato verbale di sopralluogo. Nella stessa giornata è stato eseguito il sopralluogo anche presso i terreni siti in Ragusa in C.da Randello. In questa seconda occasione sono state rilevate delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nell'atto di pignoramento, pertanto il sopralluogo è stato sospeso e rimandato a data da destinarsi, in modo da verificare presso gli uffici competenti lo stato delle proprietà oggetto dell'atto di pignoramento. In data 19/07/2017 è stato eseguito ulteriore sopralluogo presso i terreni siti in C.da Randello.

Il sottoscritto ha eseguito tutti gli accertamenti necessari presso gli uffici pubblici di competenza e ha depositato la relazione tecnica relativa alla causa civile in oggetto, rispettando i termini delle disposizioni assegnatagli, inoltre ha inviato copia della stessa a ciascuna delle parti.

2. Quesiti sui cespiti pignorati

I beni pignorati oggetto della presente relazione sono di seguito elencati:

- a. Civile abitazione sita in Vittoria (RG) in Via La Marmora 245, ang. Via F.lli Bandiera 6 composta da abitazione distribuita tra piano terra, piano primo e piano secondo, garage a piano terra e lastrico solare a copertura piano secondo.
- b. N.8 lotti di terreno agricolo siti in C.da Randello in Ragusa

3. Relazione tecnico estimativa

CESPITE 1

- a. Titolo di proprietà

Detto immobile risulta appartenere per la quota di 12/18 della piena proprietà (stante che quota di 2/18 ciascuno della piena proprietà appartiene a ██████████ nata a Vittoria il 15/07/1972, ██████████ nato a Vittoria il 12/09/1967 e ██████████ nato a Vittoria il 08/03/1963) a ██████████ nata a Vittoria il 28/06/1938, in virtù dei seguenti titoli:

- la quota di 9/18 per atto di compera del 17/06/1970 a rogito Notaio Gaetano Alfieri, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 11/07/1970 ai nn.15521/12775;
- la quota di 3/18 per successione (den.n.625 vol.9990 U.R. Vittoria) in morte di [REDACTED], nato a Vittoria il 02/03/1938 e deceduto il 01/09/2015, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 09/11/2015 ai nn.14992/9316. Al dante causa [REDACTED], detto immobile, per la quota di 1/2 della piena proprietà, era pervenuto in virtù dell'atto di compera del 17/06/1970 sopra descritto.

b. Eventuali espropriazioni e/o vincoli

Il bene risulta soggetto a:

- ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 12/10/2016 ai nn.14099/2584, per un importo di euro 50.000,00 (sorte capitale di euro 33.500,00) a favore del [REDACTED], con sede in Ragusa, codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], nata a Vittoria il 28/06/1938, gravante su tutti i cespiti;
- verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 07/12/2016 ai nn.16796/11386, a favore del [REDACTED], con sede in Ragusa, codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] nata a Vittoria il 28/06/1938, gravante su tutti i cespiti.

c. Dati Catastali

Il bene risulta catastato presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa come segue:

- abitazione di tipo economico in Via F.Ili Bandiera n.6 angolo Via La Marmora 245 composto da piano terra, piano primo e piano secondo, e riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al foglio 212, particella 8718, sub 2, categoria A/3
- garage in Via La Marmora 245 a piano terra, e riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al foglio 212, particella 8718 sub 1, categoria C/6
- lastrico solare in via F.Ili Bandiera n.6 angolo Via La Marmora 245 a copertura piano secondo e riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al foglio 212, particella 8718, sub 3, categoria F/5

d. Caratteristiche posizionali

L'immobile è sito nell'abitato di Vittoria ed è destinato a civile abitazione. Nel P.R.G. adottato è destinato a zona omogenea "A". La zona in cui è inserito l'immobile è scarsamente fornita di attività commerciali o servizi.

e. Caratteristiche fisiche e costruttive

In occasione del sopralluogo si è constatato che l'immobile si presenta esternamente in buone condizioni. Internamente le condizioni sono buone sia dal punto di vista delle finiture che dello stato generale dell'immobile. La costruzione è stata realizzata su una struttura portante

verticale in travi e pilastri. I tamponamenti sono costituiti in doppia parete di forati da 8cm. e solai in latero-cemento, e ha una copertura parte a terrazza e parte a tetto. Gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in plastica. L'accesso alla abitazione avviene attraverso due ingressi, entrambi incidenti in Via La Marmora ai numeri civici 243 e 245. Dal numero civico 243 si accede ad un ingresso che funge anche da soggiorno, dal quale si accede alla autorimessa e alla cucina. Dalla cucina si accede ad un bagno completo di servizi e ad uno spazio esterno aperto. Dal numero civico 245 si accede ad una scala larga 1,00mt, che porta al secondo piano. Dal vano scala si accede anche all'ingresso/soggiorno sopra descritto. Alla fine della prima rampa si accede ad un corridoio sul quale incidono tre (3) camere da letto, un salottino e un antibagno dal quale si accede ad un bagno completo di tutti i servizi. Si trova anche un balcone che si sviluppa interamente lungo i due lati esterni dell'immobile, ovvero affacciato sia su Via La Marmora che su Via F.lli Bandiera. Al termine della seconda rampa di scale si arriva al secondo piano, nel quale si trovano il lastrico solare e una ulteriore cucina con un secondo servizio. I pavimenti sono del tipo piastrelle in ceramica. Le pareti sono rivestite con intonaco chiaro. Gli infissi sono di alluminio con serramenti in PVC. Non è presente impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria viene prodotta con scaldabagno elettrico.

f. accertamento della regolarità edilizia dell'immobile

Per l'immobile in oggetto risulta rilasciata, dal settore Urbanistica del Comune di Vittoria, concessione edilizia n.409/265 in data 27/12/1976 in seguito a domanda presentata da Nicosia Guglielmo in data 16/06/1976. Successivamente in data 18/10/1986 è stata presentata domanda di concessione in sanatoria n°51277/86, tale concessione è stata rilasciata in data 07/06/1996 con n°326/96. Lo stato di fatto evidenzia un abuso edilizio, in quanto al secondo piano invece del locale di sgombero risulta presente una piccola cucina con annesso un doppio servizio.

g. stima

I metodi di stima utilizzati sono quello diretto basato sulla comparazione e quello indiretto basato sul rateo di capitalizzazione.

Per il metodo diretto si provvede al reperimento di una scala di prezzi di comparazione, nel mercato immobiliare, di beni presenti nella stessa zona in cui insiste l'immobile oggetto della perizia. Dai dati dell'osservatorio immobiliare si sono fissati valori per mq. Da un minimo di 500 ad un massimo di 750 Euro.

Considerando le caratteristiche estrinseche del bene, il buono stato di conservazione interno ed esterno, nonché le tipologie delle finiture esterne ed interne (infissi, porte, pavimenti), sembra equo fissare un valore pari a *Euro 750,00/mq.*

Pertanto il valore di mercato dell'unità immobiliare di cui trattasi è il seguente:

Mq 130 x Euro 750 = Euro 97.500,00

Vanno ancora aggiunti i servizi, che sembra equo valutare al 25%

Mq 20 x Euro 750 = Euro 15.000,00

Per quanto riguarda l'autorimessa i dati dell'osservatori immobiliare fissano valori da un minimo di 340 ad un massimo di 480 Euro/mq. Sembra equo fissare un valore pari a *450 Euro/mq.*

Pertanto il valore di mercato dell'unità immobiliare di cui trattasi è il seguente:

Mq 37 x Euro 450 = Euro 16.650,00

Pertanto il valore di mercato dell'immobile si calcola in:

Valore totale = 97.500 + 15.000 + 16.650 = Euro 129.150,00

Da tale valore deve essere sottratto il costo necessario per sanare gli abusi, ovvero per ripristinare il locale di sgombero e chiudere la porta che collega il garage alla abitazione, secondo quanto autorizzato nella concessione edilizia, che si può stimare in **Euro 1.500,00.**

Pertanto il valore venale del bene è pari a:

129.150 – 1.500 = 127.650,00.

A tale valore finale si deve applicare l'abbattimento forfettario, pari al 15%, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:

Valore Stimato = 127.650*0,85 = Euro 108.502,50.

Poiché il soggetto pignorato risulta proprietario dei 2/3 della piena proprietà il valore del bene soggetto a pignoramento è pari a:

Valore finale del bene = 107.200,00x2/3 = Euro 72.355,00 che approssima a **Euro 72.500,00.**

h. Divisibilità del bene

Nel procedimento di vendita dell'immobile il garage può essere considerato vendibile separatamente dal resto dell'immobile. Si dovrà solo considerare la piccola spesa per la chiusura dell'accesso diretto all'abitazione. La parte dell'immobile destinata ad uso residenziale può essere divisa comodamente in due abitazioni più piccole. In particolare si possono creare un monovano più servizi a piano terra con accesso in Via La Marmora 243 di circa 35mq e un secondo appartamento composto da tre camere da letto, salotto, bagno e un locale da destinare a cucina al primo piano con accesso da Via La Marmora 245 e di circa 95mq. Questo secondo appartamento comprenderà anche il secondo piano e il relativo lastrico solare. Per ottenere questa divisione occorrerà chiudere la porta che mette in comunicazione la sala da pranzo del piano terra con il vano scala, nonché separare gli impianti elettrico e idrico. Una volta conclusa la divisione sarà necessario provvedere al nuovo accatastamento. Le spese necessarie alla divisione sono quantificabili in **Euro 5.000,00.**

Pertanto si possono identificare i seguenti da lotti da porre in vendita:

- Garage di 37mq del valore stimato di **Euro 9.435,00**
- Monovano di circa 35mq del valore stimato di **Euro 14.875,00**
- Trivani di circa 95mq del valore stimato di **Euro 47.175,00**

i. Certificato di prestazione energetica

Per l'immobile oggetto della perizia è stato rilasciato il certificato di prestazione energetica in data 01/11/2017 e depositato presso il catasto energetico regionale con n°483253. L'immobile risulta appartenere alla classe energetica E.

CESPITE 2

a. Titolo di proprietà

I lotti di terreno, tranne la particella 429 che risulta appartenere per la quota di 12/90 della piena proprietà, risultano appartenere per la quota di 12/18 della piena proprietà (stante che la quota di 2/18 ciascuno della piena proprietà appartiene a [REDACTED], nata a Vittoria il 15/07/1972, [REDACTED], nato a Vittoria il 12/09/1967 e [REDACTED], nato a Vittoria il 08/03/1963) a [REDACTED], nata a Vittoria il 28/06/1938, in virtù dei seguenti titoli:

- la quota di 9/18, per atto di compera del 21/10/1985, a rogito notaio Antonio Valentini, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 30/10/1985 ai nn.12700/10727, da potere di Piazza Giuseppa, nata a Vittoria il 17/03/1934 e Russo Giovanni, nato a Vittoria il 01/02/1922.
- la quota di 3/18, per successione (den.n.625 vol.9990 U.R. Vittoria) in morte di [REDACTED] [REDACTED], nato a Vittoria il 02/03/1938, deceduto il 01/09/2015, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 09/11/2015 ai nn.14992/9316. Al dante causa [REDACTED], detto immobile, per la quota di 1/2 della piena proprietà, era pervenuto in virtù dell'atto di compera del 21/10/1985 sopra descritto.

b. Eventuali espropriazioni e/o vincoli

Il bene risulta soggetto a:

- ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 12/10/2016 ai nn.14099/2584, per un importo di euro 50.000,00 (sorte capitale di euro 33.500,00) a favore del [REDACTED], con sede in Ragusa, codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED], nata a Vittoria il 28/06/1938, gravante su tutti i cespiti;
- verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 07/12/2016 ai nn.16796/11386, a favore del [REDACTED], con sede in Ragusa, codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] nata a Vittoria il 28/06/1938, gravante su tutti i cespiti.

c. Dati catastali

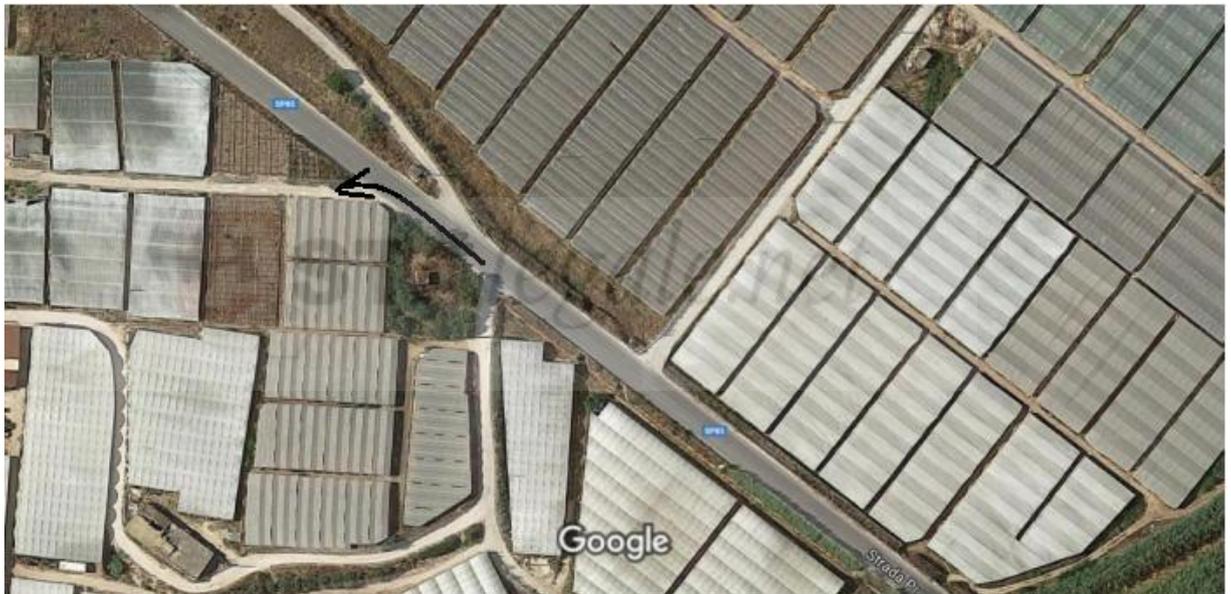
Terreno in Ragusa, C.da Randello riportato al Catasto Terreni del Comune Ragusa al foglio 226, mappali 251, 257, 260, 262, 429, 536, 555,556. Sono presenti n.13 impianti serricoli e pozzo. Di seguito vengono riportati i dati catastali:

Tab.1 – Catasti Terreni – Beni in capo a Spina Carmela						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Ha	R.D	R.A .
226	251	Semin. Irriguo	3	30	37,93	12,54

226	257	Semin. Irriguo	3	12	16,12	5,33
226	260	Semin. Irriguo	3	16	20	6,61
226	262	Semin. Irriguo	3	06	8,71	2,88
226	536	Semin. Arbor	3	16	7,44	4,13
226	555	Semin. Arbor	3	12	5,81	3,23
226	556	Semin. Arbor	5	13	1,73	0,69
226	429	Semin. Irriguo	3	0	0,31	0,10
TOTALE				105	Euro 98,05	Euro 35,51

d. Caratteristiche posizionali

Il bene è raggiungibile percorrendo la Strada provinciale SP85 (Santa Croce Camerina – Scoglitti) per 3,2 Km (FOTO1)



partendo dall'incrocio con la SP20 (Santa Croce Camerina – Comiso) in uscita da Santa Croce Camerina in direzione Vittoria-Comiso(FOTO2)



f. Accertamento della regolarità edilizia del bene

Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia si è provveduto a richiedere agli Uffici del Servizio di Pianificazione Urbanistica del Comune di Ragusa il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica delle suddette particelle. Tali particelle ricadono in area denominata "Colture Specializzate" ai sensi dell'art.49 delle N.T.A., che definisce le aree attualmente occupate dalle serre agricole produttive, e non sono ammesse in tali aree costruzioni con destinazione d'uso diverse da quella prescritta; viene consentita la realizzazione degli impianti di irrigazione, riscaldamento e dei relativi allacciamenti necessari per il funzionamento delle serre, nonché delle opere di raccolta e allontanamento delle acque meteoriche.

In occasione del sopralluogo si è potuto constatare che nei terreni oggetto del procedimento di pignoramento si trovano un'abitazione e un piccolo deposito. Nonostante ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Urbanistica del Comune di Ragusa non è stato possibile trovare alcuna concessione edilizia, né alcuna domanda di concessione in sanatoria. Per quanto riguarda i terreni lo stato attuale degli stessi è diverso da quanto riportato nei dati catastali, pertanto per ognuno di essi richiede la denuncia di variazione colturale per l'aggiornamento catastale mediante procedura DOCTE.

g. Stima

Per effettuare la stima dei terreni si sono utilizzati i più recenti valori agricoli medi della provincia di Ragusa rilasciati dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Ragusa. I terreni si trovano nella regione agraria n.2 denominata *Colline Litoranee di Ragusa* per i comuni di Ragusa, Ragusa Ibla e Santa Croce Camerina, e trattandosi di coltivazioni in serra il valore è pari a 46226 Euro/Ha. Il bene ha una superficie pari a 10800mq, pertanto il valore del bene si può valutare pari a:

Valore stimato = $10800 \times 46.226 / 10000 = \text{Euro } 49.924,08$ che approssima a Euro 50.000,00.

Da tale valore stimato devono essere sottratte le spese necessarie alla demolizione della costruzione abusiva. Stimando un costo di **35,00 Euro/mc**, e una quantità stimata di materiale di risulta pari a 120mc, ne deriva una spesa pari a:

Costo demolizione = $120 \times 35 = 4.200$ Euro.

Pertanto il valore finale del bene sarà stimato in:

Valore finale = $50.000 - 4.200 = 45.800$ Euro

A tale valore finale si deve applicare l'abbattimento forfettario, pari al 15%, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:

Valore decurtato = $45.800 \times 0,85 =$ Euro **38.930.**

Considerando che la quota appartenente al soggetto pignorato è pari a 2/3 del totale, il valore finale del bene pignorato sarà pari a:

Valore finale della quota appartenente al soggetto pignorato = 25.953,33 Euro, che approssima a **26.000,00 Euro.**

Ritenendo di avere risposto compiutamente ai quesiti che mi sono stati posti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Ragusa, 01/11/2017

Ing. Giancarlo Savarese

ASTAlegale.net