

TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA

RUOLO GENERALE ES. IMMOBILIARI n. 225/2021

GIUDICE ESECUTORE: dott. Gilberto Orazio Rapisarda

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



architetto Luca Hanna

Via Aldo Moro snc - 97015 Modica (Rg)

e-mail: lucahanna@tim.it

PEC: luca.hanna@archiworldpec.it

INDICE

1. SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE (ALLEGATO N.4)	3
2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	8
2.1 DESCRIZIONE	8
2.2 RIFERIMENTI CATASTALI	8
2.3 CONSISTENZA.....	8
3. PROPRIETÀ	9
3.1 TITOLO DI PROVENIENZA	9
3.2 COMPLETEZZA ACCERTAMENTO	9
3.3 DATI CATASTALI	9
3.4 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	9
4. ASPETTI URBANISTICI.....	10
4.1 DESTINAZIONE URBANISTICA	10
4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA.....	10
4.3 DETENZIONE DELL'IMMOBILE	10
4.4 ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA	11
5. STIMA DELL'IMMOBILE.....	11
5.1 METODO DI STIMA	11
5.2 VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO	11
6. ASPETTI FISCALI ED ALLEGATI.....	13
6.1 PAGAMENTO DELL'IVA.....	13
6.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	13
7. ELENCO DEGLI ALLEGATI	13

1. SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE (ALLEGATO N.4)

SCHEDA SINTETICA

Lotto unico

Esec. 225/2021 contro: , c.f.: , c.f.: Giudice Dott. Gilbero Orazio Rapisarda Custode Giudiziario Dott. Massimo Alfieri Esperto del procedimento: arch. Luca Hanna	
Diritto	La proprietà dell'unità immobiliare si compone di due quote pari a 1/2 in testa agli esecutati.
Bene	L'unità immobiliare consta in un edificio unifamiliare composto da tre piani di elevazione con struttura portante in muratura e copertura a tetto e terrazzo. Questa si estende su un lotto di superficie di circa 55 mq suddivisa in quattro vani più locali servizi e pertinenze esterne.
Ubicazione	Comune di Chiaramonte Gulfi, via Ciano n° 16-18 Coordinate geografiche: 37°03'12.8" N, 14°70'46.6"E
Titolarità	La proprietà dell'unità immobiliare si compone di due quote pari a 1/2, pervenuta a seguito dell'atto di compravendita del 05.07.2006 da notaio di Ragusa al n. rep 40130 e al n. raccolta 11797, trascritto il 07.07.2006 ai nn.16708/9541 da potere di .
Provenienza ventennale	L'immobile è pervenuto, per l'intero della piena proprietà, in virtù della successione in morte di , trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 19.08.2006 ai nn.20467/12075 e in virtù della successione in morte di , trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 19.08.2006 ai nn.20468/12076
Dati catastali	L'immobile è individuato con i seguenti dati catastali: Foglio 42 p.lla 1756/3
Lotto	Unico
Occupazione	L'unità immobiliare risulta utilizzata come abitazione principale degli esecutati.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta

architetto Luca Hanna

Via Aldo Moro snc - 97015 Modica (Rg)

e-mail: lucahanna@tim.it

PEC: luca.hanna@archiworldpec.it

Irregolarità e Abusi	La distribuzione interna risulta non conforme all'ultimo atto amministrativo presente agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale (Concessione Edilizia n°3115 del 28.04.1980). Dalle ispezioni catastali è emerso che le planimetrie catastali non sono aggiornate all'attuale distribuzione interna.
Immobile insanabile	Le difformità riscontrate risultano sanabili per mezzo di SCIA (art.10, commi 1, 2 e 3, L.R. 10 agosto 2016, n.16).
Titolarità Urbanistica	L'edificio è stato oggetto di opere di ristrutturazione e sopraelevazione come da Concessione Edilizia n°3115 del 28.04.1980
Agibilità/Abitabilità	L'immobile non risulta dotato del certificato di abitabilità.
Divisibilità	In virtù delle caratteristiche, l'immobile non risulta facilmente divisibile.
Valore di mercato	€ 70.072,00
Valore di vendita forzata	€ 57.400,00
Valore del canone di mercato	----
Vendibilità e motivo	L'immobile ricade nella zona storica del centro urbano con prevalente destinazione residenziale e dotata di limitati servizi ad essa connessi. Per quanto attiene invece alle caratteristiche dell'unità abitativa, si rileva che essa è dotata di ogni opera di finitura e dei servizi di rete per uso di tipo domestico.
Vincoli	Secondo le N.T.A. tutti gli interventi, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria, dovranno essere sottoposti al preventivo N.O. della competente Soprintendenza ai beni culturali ed ambientali (D.A. 17 ottobre 1997: A.5., lettera a) c)).
Edilizia agevolata	L'immobile non è stato oggetto di interventi di edilizia agevolata.
Oneri	Non sono stati individuati ulteriori oneri
Ape	Non è stato redatto l'APE in quanto non si è ancora potuto rintracciare il codice catasto dell'impianto termico in uso

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI	
	n°17418/2583 del 22.12.2015 - atto pubblico notaio numero di repertorio 110593/14784 del 18.12.2015 a favore di	Ipoteca volontaria
	TRASCRIZIONI	
	n°17550/11850 del 25.10.2021 - numero di repertorio 2337/2021 del 04.10.2021 del Tribunale di Ragusa	Verbale di pignoramento immobili



architetto Luca Hanna

Via Aldo Moro snc - 97015 Modica (Rg)

e-mail: lucahanna@tim.it

PEC: luca.hanna@archiworldpec.it

SCHEDA immobile

Lotto Unico

Esec. 225/2021 contro: , c.f.: , c.f.: Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda Custode Giudiziario Dott. Massimo Alfieri Esperto del procedimento: arch. Luca Hanna					
Descrizione	L'unità abitativa si sviluppa in corrispondenza dei tre piani di elevazione di un edificio unifamiliare che si estende su un impianto planimetrico di circa 49 m². Gli spazi interni risultano suddivisi, al piano primo, in una ampia zona giorno con locale servizio e scala di collegamento agli altri piani dell'immobile. Al piano terra, in zona notte composta da due camere da letto di cui una dotata di locale spogliatoio, un locale servizi e ambiente di disimpegno in cui è posizionata la scala di collegamento al piano primo. Al piano secondo costituito da un vano cucina-pranzo, con copertura a tetto e terrazzino coperto parzialmente frazionato con una struttura metallica per la realizzazione di un vano destinato a lavanderia e locale caldaia.				
Destinazione	Abitazione				
Caratteristiche	acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. commerciale (m²)	
Superficie principale	su	85,58	---	82,83	
Superficie balconi	sn	10,03	---	4,76	
Superficie terrazzo	---	---	---	---	
Superficie pertinenze	p	---	---	---	
Superficie commerciale	(SUP)	m²87,59			
Valore di mercato		€	70.072,00		
Valore di stima di VENDITA FORZATA		€	57.400,00		
Valore del Canone di Mercato		€	----		

architetto Luca Hanna

Via Aldo Moro snc - 97015 Modica (Rg)

e-mail: lucahanna@tim.it

PEC: luca.hanna@archiworldpec.it

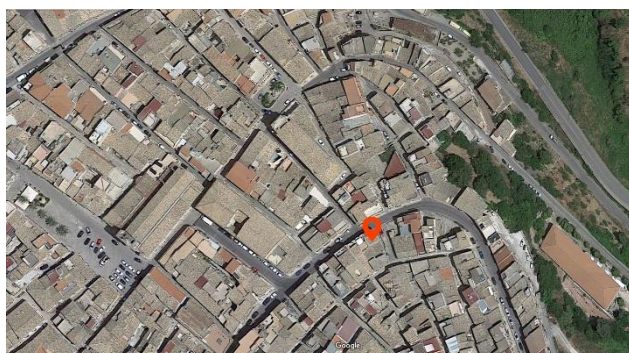


Figura 4- immagine da Google ravvicinata



Figura 5- immagine da Google estesa

architetto Luca Hanna

Via Aldo Moro snc - 97015 Modica (Rg)

e-mail: lucahanna@tim.it

PEC: luca.hanna@archiworldpec.it

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1 DESCRIZIONE

L'edificio sorge all'interno del centro storico del Comune di Chiaramonte Gulfi, a pochi metri dalla Piazza Duomo in una zona caratterizzata dalla prevalente presenza di immobili ad uso residenziale e direzionale.

Esso si trova all'angolo tra la Via Ciano ed una strada lastricata di comunicazione con la Via Annunziata. L'edificio è composto da 3 piani fuori terra, con il piano terra che presenta un impianto planimetrico maggiore degli altri piani di elevazione, con struttura in muratura portante e copertura a tetto e terrazzo.

2.2 RIFERIMENTI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI							
Foglio	Particella	Zona cens.	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita
42	1756/3	---	A/4	2	117 m ²	117 m ²	€ 266,49

2.3 CONSISTENZA

L'unità abitativa si sviluppa in corrispondenza dei tre piani di elevazione di un edificio unifamiliare che si estende su un impianto planimetrico di circa 49 m².

Gli spazi interni risultano suddivisi in una ampia zona giorno con locale servizio, posti al piano primo, accessibile dal varco di ingresso all'unità abitativa e scala di collegamento agli altri piani dell'immobile. La zona notte, posta all'interno del piano terra, è composta da due camere da letto di cui una dotata di locale spogliatoio, un locale servizi e ambiente di disimpegno in cui è posizionata la scala di collegamento al piano primo. Inoltre, dagli ambienti del piano primo si accede anche al piano secondo il quale è costituito da un vano cucina-pranzo, con copertura a tetto e terrazzino coperto. Quest'ultimo è stato parzialmente frazionato con una struttura metallica per la realizzazione di un vano destinato a lavanderia e locale caldaia.

L'unità è provvista di impianto elettrico ed idrico di tipo sottotraccia e di impianto termico, alimentato a metano, per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Tutti gli ambienti sopradescritti sono completi delle opere di finitura.

3. PROPRIETÀ

La proprietà dell'unità immobiliare si compone di due quote pari a 1/2, in testa agli eseguiti.

3.1 TITOLO DI PROVENIENZA

La titolarità risulta pervenuta a seguito dell'atto di compravendita del 05.07.2006 da notaio di Ragusa al n. 40130 di repertorio e n. 11797 di raccolta, trascritto il 07.07.2006 ai nn.16708/9541 da potere di

3.2 COMPLETEZZA ACCERTAMENTO

Si ritiene che l'accertamento sia stato completato.

3.3 DATI CATASTALI

Dalle ispezioni effettuate è emerso che l'unità immobiliare risulta accatastata, tuttavia la distribuzione interna non risulta corrispondente allo stato dei luoghi (allegato 3).

3.4 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Le ispezioni ipotecarie effettuate non hanno evidenziato variazioni nelle formalità riportate dalla certificazione ipocatastale.

Nello specifico i gravami esistenti sugli immobili risultano i seguenti:

- ISCRIZIONE n°17418/2583 del 22.12.2015 - ipoteca volontaria numero di repertorio 110593/14784 del 18.12.2015 a favore di ;
- TRASCRIZIONE n°17550/11850 - Verbale di pignoramento immobili del 25.10.2021 n°2337/2021 del 04.10.2021 di repertorio del Tribunale di Ragusa.

4. ASPETTI URBANISTICI

4.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione delle cartografie con l'indicazione delle Z.T.O. previste dallo strumento di previsione del PRG e dalla lettura delle N.T.A. del Comune di Chiaramonte Gulfi, desunte dal sito istituzionale dell'Ente, si illustrano le seguenti indicazioni urbanistiche.

L'immobile ricade in zona A: *zone residenziali del centro storico che per intero costituisce zona di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della L. 457/78.*

Nella zona A sono ammessi i seguenti interventi:

- 1. interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente mediante manutenzione, restauro e risanamento conservativo,*
- 2. interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente mediante ristrutturazione,*
- 3. interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso piani di edilizia residenziale pubblica comprendenti anche singole unità edilizia,*
- 4. gli interventi sulle aree libere non costituenti pertinenze storiche di edifici aventi caratteri originari possono essere interessate da interventi edilizi solo dal piano particolareggiato. Nelle more della approvazione dello strumento attuativo è vietato ogni tipo di intervento che preveda la realizzazione di manufatti in tutte le aree libere del centro storico,*
- 5. interventi di riqualificazione dell'ambiente urbano mediante singoli progetti o piani riguardanti spazi di aggregazione, arredo urbano, colori delle facciate, pavimentazioni stradali ecc.*

Secondo le N.T.A. tutti gli interventi, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria, dovranno essere sottoposti al preventivo N.O. della competente Soprintendenza ai beni culturali ed ambientali (D.A. 17 ottobre 1997: A.5., lettera a) c)).

4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA

Dalla ricerca presso gli archivi comunali risulta che a seguito della Concessione Edilizia n°3115 del 28.04.1980, l'edificio è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione con sopraelevazione. La distribuzione interna risulta non conforme all'atto amministrativo ed alle planimetrie catastali.

4.3 DETENZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare risulta utilizzata come abitazione principale degli esecutati.

4.4 ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA

Limitatamente alle caratteristiche estrinseche dell'immobile, si rileva che esso ricade in zona centrale del nucleo abitativo della cittadina con la presenza di limitati servizi all'abitazione.

Per quanto attiene invece alle caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa, si rileva che essa è dotata di ogni opera di finitura e dei servizi di rete per uso di tipo domestico. Tuttavia gli incartamenti catastali ed urbanistici andrebbero allineati allo stato dei luoghi.

5. STIMA DELL'IMMOBILE

5.1 METODO DI STIMA

Per la valutazione si è utilizzato il criterio di stima sintetico, basato sulle indagini di mercato relative a compravendite di immobili con caratteristiche simili e in zone vicine a quella in esame.

Il valore finale sarà determinato dal prezzo di mercato, al netto delle spese presunte per l'allineamento, urbanistico e catastale, allo stato dei luoghi.

5.2 VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'ubicazione e la densità abitativa della zona, si possono ritenere giusti i seguenti prezzi per metro quadro di superficie:

Minimo = € 500 al mq Massimo = € 800 al mq

Da quanto sopra riportato consegue che è da ritenersi **EQUO** applicare il prezzo di:

€ 800,00 al metro quadro

Da cui ne conseguono i seguenti valori:

DISTRIBUZIONE					
n.	Descrizione	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Coefficiente di piano	Superficie equiparata
1	Letto	9,60	1,00	0,95	9,12
2	Letto	11,63	1,00	0,95	11,05
3	Spogliatoio	6,57	1,00	0,95	6,24
4	Wc	3,76	1,00	0,95	3,57
5	Dis.	7,39	1,00	0,95	7,02
6	Ingresso-soggiorno	26,59	1,00	1,00	26,59
7	Wc	4,04	1,00	1,00	4,04
8	Cucina-pranzo	16,00	1,00	0,95	15,20
9	Terrazza	10,03	0,50	0,95	4,76
			Totale		87,59

Pertanto: **mq 87,59 X € 800,00 = € 70.072,00**

Abbattimento forfettario (nella misura del 15%) per assenza di garanzia per vizi occulti:

€ 70.072,00 - 15% = € 59.561,20

Si fissa il valore commerciale in euro **59.500,00** (cinquantanovemilacinquecento/00).

5.3 COSTI PER L'ALLINEAMENTO URBANISTICO E CATASTALE

ALLINEAMENTO CATASTALE

- | | | | |
|----|---|---|--------|
| a) | atto di aggiornamento per variazione planimetrica | € | 280,00 |
| b) | versamenti presunti per diritti erariali | € | 50,00 |

ALLINEAMENTO URBANISTICO

- | | | | |
|----|---|---|--------|
| c) | Costo presunto dei Diritti di segreteria e/o istruzione pratica | € | 150,00 |
| d) | Sanzione prevista (D.P.R. n. 380/2001, articolo 37) | € | 516,00 |

COMPETENZE TECNICHE

- | | | | |
|----|---------------------------|---|----------|
| e) | Onorario tecnico presunto | € | 1.100,00 |
|----|---------------------------|---|----------|

Totale (a+b+c+d+e+arrotondamento)	€	2.100,00
--	----------	-----------------

5.4 VALORE FINALE

Pertanto, il valore finale viene così determinato:

a) Valore commerciale	€	59.500,00
b) Costi presunti	€	2.100,00
Valore finale (a-b)	€	57.400,00

6. ASPETTI FISCALI ED ALLEGATI

6.1 PAGAMENTO DELL'IVA

Trattandosi di cessione di immobili da parte di privati, l'operazione risulta fuori dalla applicazione del pagamento dell'IVA.

6.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si rimanda all'allegato 4

7. ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. **VISURA IPOTECARIA**
2. **PLANIMETRIE CATASTALI**
planimetria immobile F°42 p.lla 1756/3
3. **ELABORATI GRAFICI**
stralcio da cartografia catastale – sitr.regione.sicilia.it
stralcio planimetrico da PRG – elaborato m1 scala 1:2000
rappresentazione planimetrica
4. **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Il presente Elaborato Peritale che si compone fin qui di 13 facciate e 4 allegati (che ne fanno parte integrante), è firmato esclusivamente nelle parti elaborate dal sottoscritto CTU. Il tutto viene prodotto ad evasione del mandato conferito allo scrivente che manifesta la propria disponibilità per ogni eventuale chiarimento richiesto dal G.E.

Modica, lì 10/10/2022

il C.T.U.
arch. Luca Hanna

architetto Luca Hanna

Via Aldo Moro snc - 97015 Modica (Rg)
e-mail: lucahanna@tim.it
PEC: luca.hanna@archiworldpec.it