

TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA

RUOLO GENERALE ES. IMMOBILIARI n. 269/2018

GIUDICE ESECUTORE: dott. Gilberto Orazio Rapisarda

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



INDICE

- 1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**
 - 1.2 DESCRIZIONE
 - 1.3 RIFERIMENTI CATASTALI
 - 1.4 CONSISTENZA
- 2. PROPRIETÀ**
 - 2.1 TITOLO DI PROVENIENZA
 - 2.2 COMPLETEZZA ACCERTAMENTO
 - 2.3 DATI CATASTALI
 - 2.4 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
- 3. ASPETTI URBANISTICI**
 - 3.1 DESTINAZIONE URBANISTICA
 - 3.2 CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA
 - 3.3 DETENZIONE DELL'IMMOBILE
 - 3.4 ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA
- 4. STIMA DELL'IMMOBILE**
 - 4.1 METODO DI STIMA
 - 4.2 VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO
- 5. ASPETTI FISCALI ED ALLEGATI**
 - 5.1 PAGAMENTO DELL'IVA
 - 5.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 - 5.3 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)
- 6. ELENCO DEGLI ALLEGATI**



1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.2 DESCRIZIONE

L'edificio sorge all'interno dell'area urbana del Comune di Vittoria, nei pressi della struttura ospedaliera Guzzardi, caratterizzata dalla esclusiva presenza di piccoli edifici ad utilizzazione residenziale.

Esso si trova lungo la via Marsala all'interno dell'isolato compreso tra la via "G. di Modica" ed il viale "Voluturno", all'interno di un lotto di circa 135 mq quasi interamente edificato con una struttura portante in muratura e copertura piana.

L'unità abitativa è collocata al numero civico 6 della via Marsala e l'esterno risulta completo delle opere di finitura.

1.3 RIFERIMENTI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI						
Foglio	Particella	Zona cens.	categoria	classe	consistenza	Rendita
218	352/1	1	A/3	3	130 m ²	€ 298,25

1.4 CONSISTENZA

Il corpo di fabbrica occupa una superficie edificata di circa 112 m² estesa su un unico livello strutturale all'interno di un lotto aventi le dimensioni pari a 7,95 ml di larghezza per 18,90 ml di lunghezza.

Gli spazi sono suddivisi in una loggia che contiene i varchi di passaggio per un locale ripostiglio ed il varco di ingresso alla unità abitativa. L'interno presenta un vano di ingresso che disimpegna una camera da letto, con apertura sulla via Marsala, ed il locale bagno con finestra su una caditoia di aerazione. Oltre al vano di ingresso si presenta un locale privo di aperture verso l'esterno, utilizzato come soggiorno e dal quale si accede ad una seconda camera da letto con apertura su un cortile interno.

Dal locale soggiorno si accede ad un vano destinato a sala pranzo che presenta due aperture sul cortile interno e permette l'accesso all'ambiente cucina con varco di collegamento al cortile interno. Quest'ultimo si estende su una superfice di circa 20 m² e risulta parzialmente coperto in corrispondenza di un piccolo locale attrezzato come

3/8

cucina. Tutti gli ambienti risultano completi degli elementi di finitura e lo stato manutentivo risulta scadente, ad eccezione dei locali destinati ai servizi i quali presentano consistenti problemi di infiltrazioni causati da una cattiva tenuta del lastrico solare. Inoltre, l'utilizzo degli stessi ha comportato la estesa formazione di muffe su pareti e soffitto.

2. PROPRIETÀ

Ciascuno dei debitori risultano proprietari della quota pari a $\frac{1}{2}$ dell'immobile interessato.

2.1 TITOLO DI PROVENIENZA

La titolarità risulta pervenuta a seguito dell'atto di compravendita del 24/10/1973 in notaio da Vittoria.

2.2 COMPLETEZZA ACCERTAMENTO

Si ritiene che l'accertamento sia stato completato.

2.3 DATI CATASTALI

Dalle ispezioni effettuate è emerso che l'immobile risulta regolarmente accatastato.

2.4 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Nello specifico i gravami esistenti sugli immobili risultano i seguenti:

- ISCRIZIONE n°27891/6954 del 14.12.2007: Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- ISCRIZIONE n°17718/3312 del 12.10.2011: Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo n°2668/2011 del Giudice di Pace di Vittoria del 11.07.2011;
- TRASCRIZIONE n°19243/12718 del 08.11.2011: Pignoramento n°967/2011 del 12.10.2011 del Tribunale di Ragusa;
- TRASCRIZIONE n°11636/7636 del 03.09.2014: Pignoramento n°2585/2014 del 05.06.2014 Ufficiale Giudiziario di Ragusa;

- ISCRIZIONE n°17154/2997 del 04.12.2017: Ipoteca giudiziale derivante da ipoteca legale iscrizione ipotecaria n°808/2017 del 28.11.2017;
- TRASCRIZIONE n°15408/10543 del 25.10.2018: Pignoramento n°2444 del 28.06.2018 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa;

3. ASPETTI URBANISTICI

3.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla interrogazione effettuata al nodo del Comune di Vittoria presso il portale del SITR (Sistema Informativo Territoriale), sono state estratte le previsioni di piano riguardanti la particella 352 del Foglio 218 (allegato 4). L'area interessata ricade interamente nella ZTO (Zona Territoriale Omogenea) B₂ che comprende *"... le parti del centro urbano di Vittoria limitrofe alla zona A e prospicienti la vallata dell'Ippari. destinate alla residenza e alle attrezzature ad essa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti al carattere residenziale della zona"*

L'area non risulta interessata da vincoli di altra natura.

3.2 CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA

Dalla ricerca presso gli archivi comunali non è emersa alcuna documentazione relativa all'immobile (allegato 5). Pertanto l'unica informazione risulta dall'atto di compravendita del giorno 24/10/1973 (rif. pag.02), il quale riporta la seguente descrizione: *" Casa in corso di costruzione"*

3.3 DETENZIONE DELL'IMMOBILE

L'intero immobile risulta utilizzato dal debitore quale abitazione principale.

3.4 ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA

Limitatamente alle caratteristiche estrinseche dell'immobile, esso ricade in una zona interna al centro abitato e pertanto attrezzata dei servizi di rete comunali e vicina alle dotazioni di servizi di quartiere e territoriali.

Per quanto attiene invece alle caratteristiche intrinseche, occorre rilevare che gli infissi esterni, ad eccezione di quelli installati nelle camere da letto e la porta-finestra del vano pranzo, sono in ferro ed in pessime condizioni di tenuta. Inoltre le diffuse situazioni di degrado fanno sì che, ad oggi, l'immobile non risulta conforme ai requisiti minimi di igiene e salubrità.

4. STIMA DELL'IMMOBILE

4.1 METODO DI STIMA

Per la valutazione del valore di mercato, l'immobile è stato considerato nella sua interezza in quanto, la dimensione dell'impianto planimetrico ne limiterebbe altrimenti la possibilità di poterne godere in maniera autonoma. 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.

4.2 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 = € 450 al mq Massimo = € 800 al mq

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

€ 530,00 al metro quadro

Da cui ne conseguono i seguenti valori:

DISTRIBUZIONE					
n.	Descrizione	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Coefficiente di piano	Superficie equiparata
1	Loggia	7,76	0,30	1,00	2,33
2	Ingresso	5,19	1,00	1,00	5,19
3	Ripostiglio	5,51	1,00	1,00	5,51
4	Letto	16,77	1,00	1,00	16,77
5	Bagno	4,65	1,00	1,00	4,65
6	Cavedio	4,20	0,20	1,00	0,84
7	Soggiorno	13,32	1,00	1,00	13,32
8	Letto	12,74	1,00	1,00	12,74
9	Pranzo	22,68	1,00	1,00	22,68
10	Cucina	9,88	1,00	1,00	9,88
11	Cucinino	3,40	1,00	1,00	3,40
12	Cortile	20,00	0,30	1,00	6,00
13	Lastrico solare	118,00	0,30	0,80	28,32
			Totale		131,63

Pertanto: **mq 131,63 X € 530,00 = € 69.763,90**

Arrotondando si fissa il valore in euro **70.000,00** (settantamila/00).

5. ASPETTI FISCALI ED ALLEGATI

5.1 PAGAMENTO DELL'IVA

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



5.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si rimanda all'allegato 7

5.3 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Si rimanda al relativo attestato APE allegato (allegato 8).

6. ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. TITOLO DI PROVENIENZA

atto di vendita del 24/10/1973

2. VISURA CATASTALE

3. PLANIMETRIA CATASTALE

planimetria immobile F°218 p.lla 352/1

4. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

Certificato Dest. Urb. immobile F°218 p.lla 352

5. ESITO RICERCA DOCUMENTALE

6. ELABORATI GRAFICI

individuazione planimetrica

stralcio da PRG – planimetria

pianta piano terra e pianta piano copertura

7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

8. APE – IMMOBILE DI VIA MARSALA N.6

Il presente Elaborato Peritale che si compone fin qui di 8 facciate e 8 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 06/09/2019

il C.T.U.

arch. Luca Hanna

