

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE IMMOBILIARE CIVILE

**OGGETTO: RELAZIONE DI FATTIBILITA' PER CESSIONE DI QUOTE PARTI
RELATIVE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.
RUOLO G.E. 262/2014 A CUI VIENE RIUNITA LA PROCEDURA N.
RUOLO G.E. 175/2015.**

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE:

PREMESSA

Da quanto già esposto nella relazione di stima depositata in data 10/07/2015, avendo ricevuto mandato dal G.E. all'udienza del 19/10/2017 facendo riferimento alle richieste citate nella memoria di costituzione depositata in data 27/09/201 [REDACTED] tenendo conto dell'ulteriore note in merito depositate [REDACTED] in data 02/03/2018, il sottoscritto in qualità di CTU, alla luce di quanto disposto dal G.E. nella nota del 16 dicembre 2021, relaziona in maniera sintetica la stima degli immobili siti in c.da Miccichè.

LOTTO B – Villetta Bifamiliare + Deposito in Vittoria, c.da Miccichè

1) DEPOSITO (Sub 2)

Tipologia dell'abuso 1) (opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici).

Misura dell'oblazione (176.30 mq x € 150,00)	→ € 26.445,00
Interessi legali su € 26.445,00 (calcolati dal 01/04/2004 al 31/12/2020)	→ € 7.112,00
Misura Oneri di concessione (176.30 mq x € 55,00)	→ € 9.696,00
Sanzione amministrativa pari a 1/3 di € 9.696,00	→ € 3.232,00
Totale € 46.485,00	

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

1.1) C.E. in art. 13 Legge 47/85 (Deposito)

Redazione fascicolo tecnico da presentare al comune di competenza	→ € 2.000,00
Spese per diritti di segreteria, bolli, varie ed eventuali	→ € 600,00
Costi di costruzione calcolati da computo metrico + sanzioni	→ € 1.000,00
Redazione pratica <i>Docfa</i>	→ € 700,00
Totale	€ 4.300,00

Totale parziale punto: 1) →	€ 50.785,00
------------------------------------	--------------------

Al suddetto totale verranno sottratti i pagamenti già effettuati, avremo quindi:

Totale punto: 1) → (50.785,00 – 4.812,75)	€ 45.972,25
--	--------------------

2) VILLETTA P1 (Sub 4)

2.1) Abitazione Piano Primo (Sub. 4)

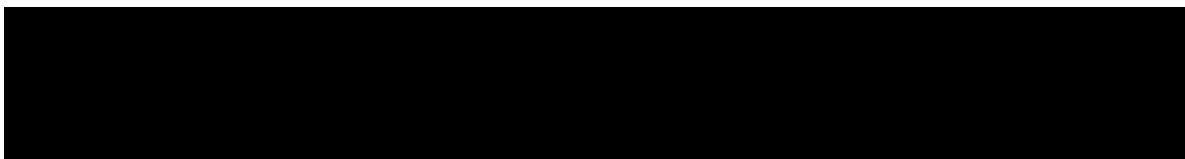
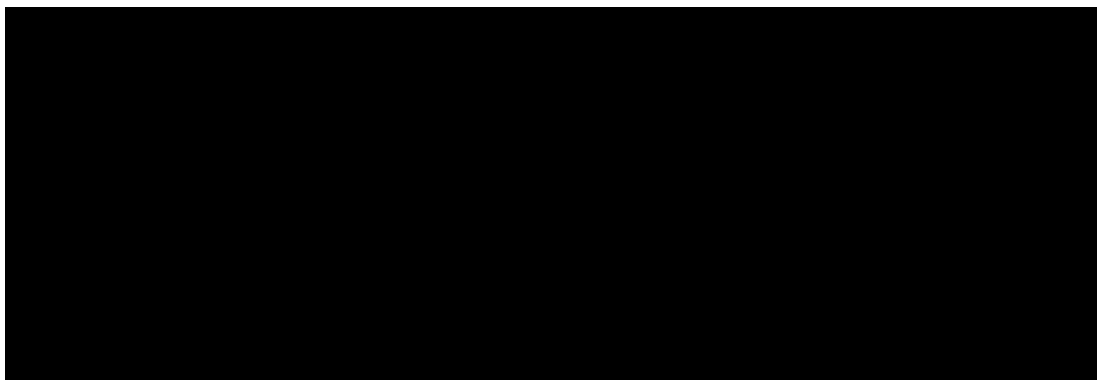
Tipologia dell'abuso 1) (opere di ristrutturazione edilizia, come definite dall'art. 3, comma 1, lettera d), DPR 6 giugno 2001 n. 380 realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio).

Misura dell'oblazione (87.80 mq + snr 35.40) x € 100,00)	→ € 12.320,00
Interessi legali su € 12.320,00 (calcolati dal 01/04/2004 al 31/12/2020)	→ € 3.310,00
Misura Oneri di concessione (123.20 mq x € 55,00)	→ € 6.776,00
Sansione amministrativa pari a 1/3 di € 6.776,00	→ € 2.258,00
Totale	€ 24.664,00

Totale parziale punto: 2) →	€ 24.664,00
------------------------------------	--------------------

Totale punti: 1), 2) → (45.972,25 + 24.664,00)	€ 70.636,25
---	--------------------

I costi ammontano ad € 67.936,25 per spese, oblazioni e oneri concessori, per quanto concerne l'onorario ad €. 2.700,00 oltre Iva e cassa.



Blocco "B1"

- Deposito

Tenendo conto che trattasi di un immobile allo stato rustico, si è applicato come parametro la superficie netta abitabile $S_r = € 500,00/mq$, ritenuto attendibile gli immobili di tipo deposito/magazzino, per poi introdurre un coefficiente riduttivo che lo riconduca alla sua caratteristica intrinseca, ovvero uno stato di fatto ancora da completare.

In tal senso, essendo stata rilevata una superficie pavimento di 176,30 mq, ne discenderà un valore ipotetico V^*m pari a € 88.150,00.

Coefficienti correttivi:

- grado di vetustà – $C_v = 0.8$
- grado di finiture – $C_f = 0.5$

Correggendo il valore teorico V^*m con i suindicati coefficienti, si otterrà, infine, il valore finale stimato dell'unità immobiliare:

$$Vm = V^*m \cdot C_v \cdot C_f$$

$$Vm = 88.150,00 \cdot 0.9 \cdot 0.7 = € 55.535,00$$

- Stima (Piazzale Esterno)

Tenendo conto che trattasi di pertinenza a servizio dell'immobile, si è applicato come parametro la superficie $S = € 8,00/mq$ parametro ritenuto attendibile per la tipologia in oggetto.

In tal senso, essendo stata rilevata una superficie totale di 269.50 mq, ne deriverà un valore finale:

$$Vm \text{ pari a } € 2.156,00$$

- Stima Pertinenza Fondo agricolo (Area Verde)

Tenendo conto che trattasi di pertinenza a servizio dell'immobile, si è applicato come parametro la superficie $S = € 5,00/mq$ (parametro adottato per i terreni agricoli), ritenuto attendibile per i fondi simili e tenuto conto della posizione del sito.

In tal senso, essendo stata rilevata una superficie di pertinenza totale di 254.50 mq, ne deriverà un valore finale:

$$Vm \text{ pari a } € 1.272,00$$

Valore Totale Blocco "B1" (€ 55.535 + 2.156 + 1.272)	€ 58.963,00
---	--------------------

Al totale sopra indicato verranno desunti i costi relativi al deposito indicati al quesito h) come di seguito riportato:

(€ 58.963,00 – € 45.972,25)	€ 12.990,75
------------------------------------	--------------------

Valore di vendita in fase d'Asta = € 12.990,75
(diconsi euro *dodicimilanovecentonovanta/75*)

[REDACTED]

Blocco "B2"

- Abitazione P.1

Metodo sintetico. Adottando come parametro la superficie netta abitabile S_r , dal mercato corrente delle abitazioni di tipo ville/villini è stato acquisito, con un sufficiente attendibilità, un prezzo unitario pari a: € 1.000,00/mq

Quindi, essendo stata rilevata una superficie pavimento di 87.80 mq, ne deriverà un valore:

$$V'm \text{ pari a } € 87.800,00$$

Metodo analitico. Avendo assunto, dal libero mercato delle locazioni relative ad immobili per uso abitativo, un canone di affitto mensile pari a € 4,00 per ogni metro quadrato di superficie lorda, il reddito lordo annuo per l'unità in esame sarà:

$$RL = 4,00 \times 87.80 \times 12 = € 4.214,40$$

Considerando ulteriori parametri relativi all'incidenza delle spese, calcolata intorno al 5% e un tasso nominale di capitalizzazione $r = 0.5\%$, applicheremo la seguente formula:

$$V''m = (RL - S)/r$$

$$V''m = (4.214,40 - 5\%)/0.05 = € 80.074,00$$

Operando la media aritmetica fra i valori determinati con il suesposto doppio metodo sintetico-analitico, avremo un Valore teorico dell'u.i.:

$$V^*m = (V'm + V''m)/2 = € 83.937,00$$

Al fine di ricondurre i valori sopra esposti alle reali connotazioni presentate nel suo stato di fatto da un edificio non nuovo che, pur ricadendo in una zona semiperiferica con buona appetibilità, tuttavia, presenta un modesto grado di finiture, si ritiene opportuno introdurre i seguenti

Coefficienti correttivi:

- grado di vetustà – $C_v = 0.9$
- grado di finiture – $C_f = 0.9$
- assetto distributivo e funzionale – $C_d = 0.95$

Correggendo il valore teorico V^*m con i suindicati coefficienti, si otterrà, infine, il valore stimato dell'unità immobiliare:

$$Vm = V^*m \cdot C_v \cdot C_f \cdot C_d$$

$$Vm = 83.937,00 \cdot 0.9 \cdot 0.9 \cdot 0.95 = € \underline{\underline{64.590,00}}$$

- Stima Pertinenza Fondo agricolo (Area Verde P.1)

Tenendo conto che trattasi di pertinenza a servizio dell'u.a., si è applicando come parametro la superficie $S = € 5,00/mq$ (parametro adottato per i terreni agricoli), ritenuto attendibile per i fondi simili e tenendo conto della posizione del sito.

In tal senso, essendo stata rilevata una superficie pari a 493.50 mq, ne deriverà un valore finale:

$$Vm \text{ pari a } € \underline{\underline{2.467,00}}$$



Stima Snr P.1

Tenendo conto che trattasi di pertinenze comuni a servizio dell'immobile, si è applicando come parametro la superficie netta abitabile $S_r = € 1.000,00/mq$ (parametro adottato per l'abitazione), ritenuti attendibili per le unità di tipo ville/villini, per poi introdurre coefficienti riduttivi che ci ricondurranno alle reali caratteristiche intrinseche.

In tal senso, essendo state rilevate le seguenti superfici:

- Veranda Scoperta e Balconi P.1 59.00 mq;

Rilevata una superficie totale di 59.00 mq, ne deriverà un valore ipotetico:

$$V^*m \text{ pari a } € 59.000,00$$

Coefficienti correttivi:

- grado di vetustà – $C_v = 0.9$

Correggendo il valore teorico V^*m con i suindicati coefficienti, si otterrà, il valore finale stimato:

$$V_m = (V^*m \bullet C_a) \bullet 0.3$$

$$V_m = (59.000,00 \bullet 0.9) \bullet 0.3 = € 15.930,00$$

Valore Totale Blocco "B2" (€ 64.590 + 2.467 +15.930)	€ 82.987,00
---	--------------------

Al totale sopra indicato verranno desunti i costi relativi alla villetta indicati al quesito **h)** come di seguito riportato:

(€ 82.987,00 – € 24.664,00)	€ 58.323,00
-----------------------------	--------------------

Valore di vendita in fase d'Asta = € 58.323,00

(diconsi euro cinquantottomilatrecentoventitre/00)

QUADRO RIEPILOGATIVO BLOCCHI "B1" - "B2"	
Valore Stimato Blocco "B1"	€ 58.963,00
Valore Stimato Blocco "B2"	€ 82.987,00
TOTALE	€ 141.950,00
Valore di Vendita in Fase d'Asta Blocco "B1"	€ 12.990,75
Valore di Vendita in Fase d'Asta Blocco "B2"	€ 58.323,00
TOTALE	€ 71.313,75

Valore di Vendita in Fase d'Asta Deposito	€ 12.991,00
Valore di Vendita in Fase d'Asta Villetta	€ 58.323,00

Trattandosi di quote indivise, in quanto
ne possiede i 3/9, mentre
soggetti esecutati risultano proprietari dei restanti 6/9.

soggetto non debitore

[REDACTED]

Le quote relative ed a
quanto eseguiti verranno di seguito indicate:

Deposito

- $12.991,00/3 = € 4.330,00$ (pari a 1/3)
- $(12.991,00/3) \cdot 2 = € 8.660,00$ (pari a 2/3 eseguiti)

Villetta Bifamiliare

- $58.323,00/3 = € 19.441,00$ (pari a 1/3)
- $(58.323,00/3) \cdot 2 = € 38.882,00$ (pari a 2/3 eseguiti)

Totale del valore attribuito all: **= € 23.771,00**
(diconsi euro ventitremilasettecentosettantuno/00)

Totale del valore attribuito agli eseguiti **= € 47.542,00**
(diconsi euro quarantasettemilacinquecentoquarantadue/00)

Ritenuto di avere assolto in maniera esaustiva a quanto disposto dal G.E., il sottoscritto C.T.U. rassegna alla S.V. Ill.ma la presente, rimanendo comunque disponibile per qualsiasi delucidazione dovesse necessitare.

Comiso, lì 16 marzo 2022

Il C.T.U.

[Redacted signature area]