

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Carlo Di Cataldo

Procedimento Esecutivo:

n. 42/2019

Causa promossa da:



Contro

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

IL PERITO ESTIMATORE

Dott. Agr. Francesco Lacognata

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto, **Dott. Agr. Francesco Lacognata**, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa al n. 433/A ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa al n. 310, categoria agraria, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare **Dott. Carlo Di Cataldo**,

es pone

quanto appreso, relativamente alla procedura esecutiva n. 42/2019, promossa da ***** contro *****.

QUESITI PERITALI

Con provvedimento del 21/03/2019, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nominava il sottoscritto ad esperto nella procedura su indicata e poneva i seguenti quesiti:

Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale, predisporre, per ciascun lotto, una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2, ecc.), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:*

- *indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);*
- *"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc..*
- *sommara descrizione del bene:*
- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.*

b) *stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

- *indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi";*
- *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'Esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.*

c) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti).*

d) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc..*

e) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;*
- *potenzialità edificatorie del bene;*

- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'Esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).*
- f) *attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.*
- g) *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*
 - *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*
 - *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
 - *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
 - *abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.*
- h) *indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima.*
- i) *motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise).*

j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto, ricevuto il mandato ed accettato lo stesso, svolgeva le seguenti operazioni:

- a) Esamina del fascicolo relativo alla causa in oggetto;
- b) Accertamenti catastali effettuati presso gli uffici del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa;
- c) Previo avviso di inizio attività, dato alle parti per mezzo del Custode giudiziario nominato, dott.ssa Giovanna Gulfi, effettuazione del I° sopralluogo e di rilievi fotografici presso gli immobili pignorati in data 10/04/2019;
- d) Accertamenti relativi alla regolarità urbanistico-edilizia degli immobili effettuati presso l'Archivio Edilizio della Città di Ragusa;
- e) Richiesta copie conformi degli atti di provenienza degli immobili (Rep. n. 4365 del 16 novembre 2006 e Rep. n. 5306 del 09 novembre 2007) ed accertamento delle risultanze stesse;
- f) Interruzione delle attività peritali, a seguito di accoglimento, da parte del Giudice dell'Esecuzione, di istanza di sospensione ex art.624 bis c.p.c.;
- g) Ripresa attività peritali, a seguito di disposizione, da parte del Giudice dell'Esecuzione, della prosecuzione delle attività degli ausiliari nominati;
- h) Previo avviso di ripresa attività, dato alle parti per mezzo del Custode giudiziario nominato, dott.ssa Giovanna Gulfi, effettuazione del II° sopralluogo e di rilievi fotografici presso gli immobili pignorati in data 07/04/2022;
- i) Accertamenti ipotecari effettuati presso i RR.II. degli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa;
- j) Istanza di proroga di deposito della relazione di stima;
- k) Redazione della presente relazione di stima;
- l) Deposito telematico della relazione peritale e dei relativi allegati.

RISPOSTA AI QUESITI**Premessa**

Oggetto della presente relazione di stima è quanto riportato nell'atto di pignoramento di seguito specificato:

- Atto di pignoramento immobiliare del 11/02/2019 rep. 2466/1736 trascritto in data 18/02/2019, in favore di "*****" contro "*****";

I beni sottoposti ad Esecuzione forzata, come indicato nella visura rilasciata dall'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa (Allegato n. 1), sono identificati come appresso:

Cespite 1								
Catasto dei Fabbricati della Provincia di Ragusa – sezione Urbana A								
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
172/A	249	1	1	A/3	2	5 vani	76,00 m ²	322,79 €
172/A	249	2	1	Lastrico solare	-	-	-	-

Cespite 2							
Catasto dei Terreni della Provincia di Ragusa							
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
172	248	-	Seminativo	3	260,00 m ²	0,81 €	0,54 €

I cespiti sopra elencati ricadono in contrada Magazzinazzi e, precisamente, sono raggiungibili, partendo da Ragusa, percorrendo la S.P. 25 - Ragusa-Marina di Ragusa, fino al km 7 circa, in corrispondenza del Consorzio di Ricerca della Filiera Lattiero Casearia (CO.R.FI.LA.C.), quindi, imboccando la stradella sulla sinistra e transitando la stessa per m 100 circa; i beni sono ubicati a destra della stradella di cui prima ed adiacenti tra loro.

Dato il rapporto pertinenziale tra i due cespiti, si è ritenuto opportuno considerare i due cespiti come unico lotto e procedere alla relativa relazione peritale.

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali...

Il cespite 1, identificato dalle particelle 249 sub 1 e 2 del foglio di mappa 172 del Comune di Ragusa, è rappresentato rispettivamente dal piano terra e dal piano sottotetto di una villetta unifamiliare.

Il cespite 2, identificato dalla particella 248 del foglio di mappa 172 del Comune di Ragusa, è rappresentato da uno stacco di terreno annesso e funzionale alla villetta.

Relativamente alla corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi è stato rilevato quanto segue:

- Cespite 1: il piano terra (p.la 249 sub 1), catastalmente rappresentato da una residenza diurna e notturna (Allegato n. 2), risulta, oggi, rimodulato negli ambienti e destinato esclusivamente a zona giorno; inoltre, al corpo originario, sono state aggiunte nuove edificazioni sul lato est, nord ed ovest del corpo originario (Allegato n 5A), anch'esse non riportate sulla planimetria catastale.

Il piano sottotetto (p.la 249 sub 2), catastalmente da un lastrico solare (Allegato n. 3), risulta, oggi, destinato a zona notte (Allegato n. 5B).

Al fine di procedere alla relativa regolarizzazione catastale, salvo preventiva regolarizzazione urbanistica e statico-strutturale, è necessario sostenere i seguenti costi per la redazione delle specifiche pratiche:

- Onorario professionale pratica catastale DOCFA: € 400,00

- Spese per diritti da versare all'UTE di Ragusa: € 50,00

TOTALE: € 450,00

Confini

Il cespite 1 confina a nord con la S.P. 25, a est con la stessa proprietà esecutata, a sud con la stradella privata di accesso ed a ovest con proprietà ***** , salvo altri; il cespite 2 confina a nord con la S.P. 25, a est con proprietà ***** , salvo altri, a sud con la stradella privata di accesso ed a ovest con la stessa proprietà esecutata (Allegato n. 4).

b) *sommatoria descrizione del bene...*

Gli immobili oggetto della presente sono rappresentati da una villetta, costituita da un piano terra, destinato a zona giorno e da un sottotetto, destinato a zona notte, inoltre, da spazi e verande esterne e da uno stacco di terra annesso alla residenza.

Sul lato sud del costruito ed antistante l'ingresso principale, è presente un pergolato, sul lato est del costruito, è presente un volume edilizio, chiuso e collegato internamente al corpo principale stesso inoltre, sul lato nord e nord-ovest dello stesso costruito, è presente un ulteriore volume edilizio, chiuso e collegato internamente al resto dell'edificio principale.

Il corpo edilizio principale presenta struttura portante in cemento armato, solaio in latero-cemento, tamponatura in muratura ordinaria e tetto ad unica falda inclinata, con manto di copertura a tegole.

I volumi edilizi aggiunti, di cui sopra, presentano pareti in muratura e tetto in legno a vista e ad unica falda.

Il piano terra, complessivamente, offre una superficie lorda pari a m² 170,00 ed una superficie calpestabile pari a m² 140,00 circa, inoltre, presenta, relativamente al corpo principale, altezza pari a m 3,20 ed, invece, relativamente al pergolato ed agli ulteriori volumi edilizi rilevati, altezze variabili in funzione della pendenza delle falde e, comunque, altezza alle relative gronde pari a m 2,50 circa.

Il piano sottotetto, complessivamente, offre una superficie lorda pari a m² 70,00 e, relativamente alla parte praticabile, una superficie calpestabile pari a m² 30,50 circa, inoltre, presenta altezza variabile in funzione della pendenza della falda e, comunque, altezza al colmo pari a m 3,00 circa.

Il pergolato, posto sul lato sud ed antistante l'ingresso, infine, ha superficie di circa m² 16,00.

Esternamente ed internamente, la villetta prospetta finiture di tipo residenziale medio, sia per quanto riguarda la qualità che la funzionalità; dal punto di vista impiantistico-tecnologico, si osserva il posizionamento, sul pergolato antistante l'ingresso, di un impianto, costituito da pannelli solari e boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'unità immobiliare è solo in parte accessibile a persone con ridotte o impedite capacità motorie o sensoriali, per la presenza della scala di collegamento tra il piano terra ed il primo piano. La possibilità di rimozione delle barriere architettoniche, per consentire la fruibilità degli spazi interni a persone portatori di handicap, a parere del sottoscritto, è possibile attraverso la realizzazione di un servo scala, il cui costo si aggira intorno ad € 3.500,00.

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi...;

L'immobile che costituisce il cespite 1 risulta essere in proprietà per mezzo ciascuno dei coniugi sig.ra ***** (esecutata) e sig. ***** (C.F.: *****), in regime di separazione dei beni, in virtù dell'atto di compravendita del 16/11/2006, rep. n. 4365, racc. n. 3084, stipulato dalla Dott.ssa Nunziata Parrino, notaio in Ragusa e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 17/11/2006, R.P. n. 2617, R.G. n. 515 (Allegato n 7); ai dante causa, detto immobile è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del 29/04/1993, stipulato dal Dott.

Giovanni Demostene, notaio in Comiso e trascritto presso l'Agencia del Territorio di Ragusa in data 30/04/1993, R.P. n. 5606, R.G. n. 4528.

L'immobile che costituisce il cespite 2 risulta essere in proprietà piena della sig.ra ***** (esecutata), in regime di separazione dei beni, in virtù dell'atto di compravendita del 09/11/2007, rep. n. 5306 racc. 3822, stipulato dalla Dott.ssa Nunziata Parrino, notaio in Ragusa e trascritto presso l'Agencia del Territorio di Ragusa in data 12/11/2007, R.P. n. 3282, R.G. n. 515 (Allegato n 8); ai dante causa, detto immobile è pervenuto in virtù dell'atto di successione apertasi in Ragusa il 12/03/2000, giusta denuncia di successione n. 1645 volume n. 398, presentata all'Ufficio del Registro di Ragusa; al *de cuius* di cui la successione precedente, l'immobile è prevenuto virtù dell'atto di compravendita del 05/01/1968, stipulato dalla Dott. Sulsenti, notaio in Ragusa e trascritto presso l'Agencia del Territorio di Ragusa in data 05/04/1968, R.P. n. 8511, R.G. n. 7279.

Dalle evidenze riscontrate in sede di sopralluoghi, risulta che l'immobile residenziale in oggetto è occupato dal debitore e dai suoi familiari.

d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente...;*

Dalle ricerche sugli immobili effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, sono risultate le formalità di seguito riportate:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: non presenti.
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non presenti.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: non presenti.
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti): non presenti.

e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente...;*

Le formalità (Iscrizioni e Trascrizioni) gravanti sui beni oggetto della procedura nell'ultimo ventennio sono le seguenti:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria, iscritta al n. 27005/7224 del 17/11/2006, derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario n. rep. 4366/3085, per un importo di mutuo pari ad € 255.000,00 e di ipoteca pari ad € 510.000,00, a favore di Banca Nuova s.p.a. contro ***** e ***** , gravante per mezzo ciascuno sul cespite 1 (F. 172 p.la 249 sub 1 e p.la 249 sub 2 - Ragusa);
- Ipoteca giudiziale, iscritta al n. 17829/2789 del 12/12/2018, derivante da decreto ingiuntivo n. 4256/2016 del 22/10/2016, per un importo di sorte capitale pari ad € 20.025,97 e di ipoteca pari ad € 30.000,00, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per azioni contro ***** , gravante per mezza proprietà sul cespite 1 (F. 172 p.la 249 sub 1 e p.la 249 sub 2 - Ragusa) e per piena proprietà sul cespite 2 (F. 172 p.la 248 - Ragusa).

Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli

- Pignoramento n. 292 del 11/02/2019, trascritto al n. 2466/1736 del 18/02/2019, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per azioni contro ***** , gravante per mezza proprietà sul cespite 1 (F. 172 p.la 249 sub 1 e p.la 249 sub 2 - Ragusa) e per piena proprietà sul cespite 2 (F. 172 p.la 248 - Ragusa).

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso...;

Sulla base delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa, in merito alla conformità edilizia ed urbanistica, per gli immobili oggetto della presente esecuzione, è stato rilevato quanto segue:

- il cespite 1 (F. 172 p.la 249 sub 1 e p.la 249 sub 2 - Ragusa) è stato progettato ed autorizzato, giusto Nulla Osta del Comune di Ragusa prat. 126 del 24/04/1968 (Allegato n. 9), su un unico livello fuori terra, con destinazione residenziale, diurna e notturna, coperto da lastrico solare, accessibile mediante scala esterna; la realizzazione è stata, quindi, collaudata come tale, giusta Licenza d'uso della Prefettura della Provincia di Ragusa prot. 1040 del 07/11/1968 (Allegato n. 10) e per la stessa costruzione è stato dato Parere favorevole circa i requisiti di salubrità, giusto Parere dell'Ufficiale sanitario n. 744 del 07/01/1977 (Allegato n. 11). Successivamente, giusta Autorizzazione del Comune di Ragusa n. A/185/2000 del 07/07/2000 (Allegato n. 12), è stata eseguita la copertura a tetto, ad unica falda, del lastrico solare, unitamente alla realizzazione di

n. 2 pergolati, rispettivamente sui lati sud ed est dell'edificio; lo stesso piano sottotetto, dagli elaborati di progetto allegati alla richiesta di autorizzazione, risulta non accessibile.

Dai sopralluoghi e rilievi effettuati, tuttavia, sono state riscontrate non conformità edilizie-urbanistiche e statico-strutturali. In particolare, risultano le seguenti difformità rispetto ai progetti autorizzati (Allegati nn. 5A e 5B):

- il piano terra presenta variazioni interne non regolarizzate, tant'è che, diversamente dai progetti autorizzati, è destinato, oggi, esclusivamente, a residenza diurna ed, altresì, risulta costituito dal corpo principale progettato ed autorizzato e da nuovi volumi, realizzati sul lato est, nord ed ovest in assenza di provvedimenti edilizi.
- Il piano sottotetto, diversamente dai progetti autorizzati, è accessibile dal piano terra, mediante scala interna ed è destinato, per la parte utilizzabile, a residenza notturna.
- La scala interna di cui sopra, pertanto, non risulta regolarizzata urbanisticamente e staticamente, né risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

L'eventuale regolarizzazione urbanistica e strutturale delle difformità sopra evidenziate presuppone la demolizione dei volumi edilizi aggiunti sul lato est, nord ed ovest, poiché non sanabili, in quanto il suolo ove gli stessi insistono risulta inedificabile, ricadendo all'interno del "Canale infrastrutturale" (Allegato n. 6) pertinente la S.P. 25 - Ragusa-Marina di Ragusa.

Pertanto, effettuata la demolizione di cui sopra, è possibile effettuare una procedura di accertamento di conformità, ai sensi degli artt. 36 e 37 della L.R. 16/16, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ragusa, relativa alle modifiche interne, al recupero volumetrico del sottotetto ed alla realizzazione della scala interna e presentare una pratica di regolarizzazione, presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, relativa alle opere strutturali.

I costi necessari per la regolarizzazione sono i seguenti:

Demolizione volumi non sanabili

- Demolizione fabbricati (v. 1.3.2 p.oo.pp.) € 12,13 x m³ 300,00 = 3.639,00
- Trasporto in discarica materiali € 0,44 x m³ 300,00 x Km 10,00 = 1.320,00
- Adeguamento impianti tecnologici € 5.000,00 (forfettario)

- Ripristino facciata e posa infissi € 5.000,00 (forfettario)

TOTALE € 14.959,00

Accertamento di conformità

- Sanzione amministrativa € 1.032,00

- Diritti di segreteria € 150,00

- Onorario tecnico presentazione pratica € 2.500,00

- Oneri concessori (valore raddoppiato) € 1.200,00 x 2 = 2.400,00

- Aumento di valore (10%) € 3.000,00

TOTALE € 9.082,00

Regolarizzazione opere strutturali

- Onorario tecnico € 6.000,00

- Diritti fissi € 100,00

- Marche da bollo (2 x 16,00 €) € 32,00

TOTALE € 6.132,00

g) attestazione di prestazione energetica...;

Si rimanda alla fase di vendita.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa...;

I beni oggetto di stima ricadono in zona caratterizzata da un basso carico di volumetria a destinazione prevalentemente residenziale; la stessa zona risulta abitata nel periodo invernale e nel periodo estivo, data anche l'ubicazione strategica, sull'arteria di collegamento tra Ragusa e Marina di Ragusa, nota e frequentata località marinara.

Cespite 1

La villetta rappresenta, certamente, l'elemento di valore.

Il piano terra, complessivamente, offre una superficie lorda pari a m² 170,00, mentre il piano sottotetto, complessivamente, offre una superficie lorda pari a m² 70,00 e, relativamente alla parte praticabile, una superficie calpestabile pari a m² 30,50 circa.

Il pergolato, posto sul lato sud ed antistante l'ingresso, ha superficie di circa m² 16,00.

Tuttavia, nella stima, non vengono considerati i volumi edili da demolire.

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata in accordo con la norma UNI 10750/2005; in particolare, nel calcolo della superficie commerciale delle pareti portanti perimetrali ed interne, è stato considerato il limite che impone la predetta norma, ovvero, che tale superficie non possa eccedere il 10 % della somma delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne.

La superficie commerciale del Cespite 1, pertanto, ammonta a circa m² 96,00, come riportato in tabella:

Piano	Descrizione	Sup. utile m ²	Coefficiente di ponderazione	Sup. commerciale m ²	Condizione di manutenzione
Terra	Ingresso-salotto	35,8	100%	35,80	Normale
	Cucina (volume da demolire)	20,7	100%	0,00	Normale
	Disimpegno 1 - 2	10,9	100%	10,90	Normale
	Bagno 1	6,9	100%	6,90	Normale
	Ingresso-soggiorno (volume da demolire)	31,3	100%	0,00	Normale
	Studio (volume da demolire)	15,8	100%	0,00	Normale
	Cucina rustica (volume da demolire)	19,6	100%	0,00	Normale
Sottotetto	Corridoio	5,3	100%	5,30	Normale
	Camera 1	6,7	100%	6,70	Normale
	Camera 2	6,7	100%	6,70	Normale
	Camera 3	9	100%	9,00	Normale
	Bagno 2	2,9	100%	2,90	Normale
	Tramezzature	3,5	100%	3,50	Normale
	Pareti perimetrali		10 % (m ² 87,70)	8,77	Normale
Totale				96,47	

Il criterio adottato per la stima dell'immobile volge alla determinazione del più probabile valore commerciale, avvalendosi del procedimento di comparazione del valore di beni simili, presenti nella zona, aventi analogo grado di appetibilità ed oggetto di recenti compravendite.

Sulla base di approfondite indagini relative al mercato immobiliare della zona, il più probabile valore di mercato attribuibile all'intero immobile risulta essere pari ad €/m² 900,00 e, pertanto,

$$m^2 96,47 \times €/m^2 900,00 = € 86.823,00$$

Adottando un abbattimento forfettario del valore sopra determinato, nella misura del 15%, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene un valore di:

$$V1 = 86.823,00 \times 0,85 = \text{€ } 73.799,55$$

(diconsi euro settantatremilasettecentonovantanove/55)

Cespite 2

Lo stacco di terreno annesso alla villetta, avente una superficie pari a m² 260,00, risulta essere strettamente interconnesso al fabbricato stesso; al cespite, pertanto, sulla base di indagini effettuate su vendite aventi similari caratteristiche, è stato assegnato un valore a corpo pari ad € 5.000,00.

$$V2 = \text{€ } 5.000,00$$

(diconsi euro cinquemila/00)

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni...;

Il valore (1 + 2) sopra ottenuto viene, infine, decurtato dei costi da sostenere per la demolizione dei volumi non sanabili, per la regolarizzazione urbanistica e statico-strutturale e per le variazioni e nuove rappresentazioni catastali; pertanto:

$$\text{Valore commerciale immobili} = \text{€ } (73.799,55 + 5.000,00) = \text{€ } 78.799,55$$

$$\text{Valore decurtazioni} = \text{€ } (14.959,00 + 9.082,00 + 6.132,00 + 450,00) = \text{€ } 30.623,00$$

$$\text{Valore vendita immobili} = \text{€ } 48.176,55$$

(diconsi euro quarantottomilacentosettantasei/55)

j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene...;

Valutate le caratteristiche edilizie dei beni staggiti e, conseguentemente, l'impossibilità di separazione degli stessi ed, inoltre, considerata l'occupazione degli stessi da parte del debitore e dei suoi familiari e, come tale, "liberi al decreto di trasferimento", risulta opportuno procedere alla vendita degli immobili in unico lotto.

k) eseguire almeno n. 6 fotografie dei manufatti e delle aree;

In allegato alla perizia, è riportata la documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile staggito (Allegato n. 13).

Elenco Allegati

- Allegato 1 – Visura Catastale degli immobili;
- Allegato 2 – Planimetria catastale p.IIa 249 sub 1 foglio 172 Ragusa;

- Allegato 3 – Planimetria catastale p.lla 249 sub 2 foglio 172 Ragusa;
- Allegato 4 – Estratto di mappa foglio 172 Ragusa;
- Allegato 5A – Planimetria dello stato di fatto – pianta piano terra;
- Allegato 5B – Planimetria dello stato di fatto – pianta sottotetto;
- Allegato 6 – Tavola 66 “Poggio del Sole” - D.D.G. n. 934/DRU/2011 – Comune di Ragusa;
- Allegato 7 – Atto di compravendita del 16/11/2006 rep. 4365 racc. 3084;
- Allegato 8 – Atto di compravendita del 09/11/2007 rep. 5306 racc. 3822;
- Allegato 9 – Nulla Osta Comune di Ragusa 126 del 24/04/1968;
- Allegato 9bis - Progetto di Nulla Osta Comune Ragusa 126 del 24.04.1968;
- Allegato 10 – Licenza d’Uso Prefettura di Ragusa 1040 del 07/11/1968;
- Allegato 11 – Parere sanitario 744 del 07/11/1977;
- Allegato 12 – Autorizzazione Comune di Ragusa A/185/2000 del 07/07/2000;
- Allegato 12bis – Progetto di Autorizzazione Comune di Ragusa A/185/2000 del 07/07/2000
- Allegato 13 – Documentazione fotografica degli immobili;
- Allegato 14 Verbale di accesso del 10/04/2019;
- Allegato 15 Verbale di accesso del 07/04/2022.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, Dott. Agr. Francesco Lacognata, con la presente relazione che si compone di n. 14 pagine oltre allegati, ritiene compiutamente assolto l’incarico ricevuto e rimane a disposizione dell’Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa (RG), li 18 maggio 2022

Il C.T.U.

(Dott. Agr. Francesco Lacognata)

