

Arch. Alberto Cavalieri

c.so Italia, 130 - 97100 Ragusa

Cell. 393 0277053

Email: acavalieri@hara-atelier.it

PEC: alberto.cavalieri@archiworldpec.it

Tribunale

Ragusa

Oggetto:

Perizia di Stima

RTE

**Relazione Tecnica Estimativa
Procedimento N° 15/2022
R.G. Es. Immobiliari**

Cancelleria

Esecuzioni Immobiliari

Giudice

Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Creditore procedente

Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop.p.a.

Debitore executato

Sig.ri 


Il Tecnico

Arch. Alberto Cavalieri

SOMMARIO

1. I - Identificazione del bene oggetto di pignoramento	7
1. II - Rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.....	8
1. III - Formazione lotti di vendita.....	9
2. I - Individuazione del bene componente il lotto di vendita.....	10
2. II - Descrizione del bene	11
2. III - Stato di possesso del bene	11
2. IV - Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	12
2. V - Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	13
2. VI - Regolarità urbanistico-edilizia, agibilità o abitabilità	13
2. VII - Irregolarità urbanistica-edilizia	14
2. VIII - Attestazione di prestazione energetica.....	15
2. IX - Valutazione del bene	15



L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Gilberto Orazio Rapisarda con ordinanza del 04.04.2022 ha nominato il sottoscritto Arch. Alberto Cavalieri, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Ragusa al n. 742, esperto stimatore dei beni pignorati, nella procedura N° 15/2022 del Reg. Esec. Imm. del Tribunale di Ragusa, promossa dal Banca Agricola Polare di Ragusa soc.coop.p.a. - Ragusa, contro i Sig.ri 

Accettato l'incarico, con il giuramento di rito in data 09.04.2022, si redige quanto segue.

MANDATO DEL GIUDICE

A) Provvedere, in accordo con il custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/ai debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);

B) Esaminare, confrontandosi con il custode - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali e dei registri immobiliari;
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale dei beni tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito stimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi di cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato succesorio da parte

dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolari di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

- a. la regolarità edilizia e urbanistica;
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
- c. i costi delle eventuali sanatorie;
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
- e. eventualmente, indici di edificabilità, cessione di cubature, vincoli tesi ad espropriazione.

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 ecc.

E) fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

- a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
- b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
- c. per accertare lo stato di conservazione;
- d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
- e. per verificare lo stato di possesso /godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;
- f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato 2.

F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c.)

G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia).

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II);
- b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

I) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), 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 accessorie, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.
- b. sommaria descrizione del bene
 - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere 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 di 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;
- c. 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 e 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;
- d. 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);
- e. 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.
- f. 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).
- g. 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.
- h. 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 insolite, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli e 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 di informazione 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;
- i. 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 bonifica da eventuali rifiuti saranno detratti dal compendio di stima;
- j. 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);
- k. eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Accettato l'incarico in data 09/04/2022 ed esaminati gli atti del procedimento, il sottoscritto in qualità di CTU e in accordo con il custode nominato nella persona dell'avv. Elisabetta Gianchino, previe comunicazioni inviate a mezzo PEC e tramite raccomandate A/R, fissava l'inizio delle operazioni peritali per la data del 03/05/2022.

Alla data fissata, recatosi presso l'immobile, risultava impossibile procedere al sopralluogo per l'assenza degli esecutati. In accordo con il custode si redigeva sul posto regolare verbale sottolineando il mancato ritiro della comunicazione inviata con raccomandata all'esecutato e si rimandava il sopralluogo.

Contattati dagli esecutati, si fissava nuovamente il sopralluogo, il quale veniva regolarmente svolto il 25/05/2022, come si evince dal verbale di sopralluogo, alla presenza: dell'Avv. Elisabetta Gianchino nominata Custode Giudiziario.

Le operazioni peritali sono state svolte attraverso le seguenti fasi procedurali:

- Fase Conoscitiva: presa visione dei luoghi, rilievo fotografico, rilievo metrico dei fabbricati e acquisizione di appunti in separati fogli;
- Fase Critica o di Giudizio;
- Fase Documentale: Redazione della Relazione Tecnica Estimativa e relativa documentazione allegata.

Acquisite in sede di sopralluogo tutte le informazioni necessarie alla valutazione del bene, il sottoscritto ha provveduto a effettuare le necessarie indagini sia catastali sia relative alla regolarità e conformità urbanistica dell'immobile presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Comiso.

Completata tutta la fase preparatoria della consulenza, il sottoscritto ha provveduto ad espletare l'incarico affidatogli.

RISPOSTE AI QUESITI

1. I - Identificazione del bene oggetto di pignoramento

Secondo quanto riportato sull'atto di pignoramento si identificano i seguenti beni soggetti a perizia di stima: n. 1 garage, n.1 fabbricato rurale e n.1 terreno tutti siti a Comiso (RG). Nella tabella seguente se ne riportano i dati:

	TIPO	UBICAZIONE	INQUADRAMENTO CATASTALE		
			Foglio	P.IIa	Sub
1	Garage	Comiso – via Mario Battaglia	Foglio 78	P.IIa 2329	Sub 1
2	Fabb. rurale	Comiso – c.da Acquanuova	Foglio 78	P.IIa 856	-
3	Terreno	Comiso – c.da Acquanuova	Foglio 78	P.IIa 817	-

- Magazzino sito a Comiso (RG), via Mario Battaglia, sn
- Fabbricato rurale sito a Comiso (RG), c.da Acquanuova
- Terreno sito a Comiso (RG), c.da Acquanuova

Detti beni si trovano nel Comune di Comiso (RG), in via Mario Battaglia, sn (si tratta di una traversa costituita da strada privata) e occupano il piano terra per quanto riguarda i fabbricati e terreno di pertinenza.

Nella tabella di seguito riportata si sintetizzano i dati catastali specifici estratti dalle visure storiche aggiornate reperite dallo scrivente [*Allegato 2; Allegato 23; Allegato 2*]:

COMUNE	CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA E SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Comiso	NCEU	78	2329 sub 1	C/2	3	60 mq
Comiso	NCT	78	856	F.U. D'ACCERT.		234 mq
Comiso	NCT	78	817	CARRUBETO	3	400 mq

- Confini

Quanto di seguito riportato, relativamente ai confini dei beni in oggetto, fa riferimento all'Estratto Di Mappa rimesso in allegato [*Allegato 1*], ove le particelle 817 e 856 sono state individuate e cerchiare in rosso; le particelle sono caratterizzate in pianta da una forma rettangolare.

I cespiti risultano catastalmente localizzati come segue:

- Nord: Confinante con le Particelle 1322, 1220 e 815;

- Est: Confinante con la Particella 853;
- Sud: Confinante con le Particelle 863, 818 e 986;
- Ovest: Confinante con la Particella 896.

1. II - Rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Dal confronto tra i dati desumibili dalla documentazione catastale e dal sopralluogo effettuato, si osserva la piena conformità con i dati riportati nell'atto di pignoramento del bene.


- Risultanze Catastali

- *Garage* individuato al N.C.E.U. del Comune di Comiso (RG) al Foglio 78 Particella 2329 sub. 1, Zona Cens. 1, Categoria C2 (Magazzino), Classe 3, Consistenza 60 mq, rendita € 148,74 via Mario Battaglia, sn Piano T, in testa agli esecutati

Sig. 

Dalla Visura storica, si rilevano le seguenti variazioni:

1. Costituzione del 07/12/2011 Pratica n. RG0141694 in atti dal 07/12/2011 COSTITUZIONE (n. 10019.1/2011);
2. Variazione Toponomastica del 24/10/2013 pratica n. RG0137897 in atti dal 24/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 49793.1/2013).

- *Fabbricato rurale* individuato al N.C.T. del Comune di Comiso (RG) al Foglio 78 Particella 856, F.U. D'ACCERT, Superficie 2 are 34 ca, in testa agli esecutati Sig. 



Dalla Visura storica, si rilevano le seguenti variazioni:

1. Variazione identificativi per allineamento mappe del 22/11/2007 in atti dal 22/11/2007 ALLINEAMENTO PER COLLEGAMENTO MAPPE VARIAZIONI CIRCOSCRIZIONALI (n. 61/2007);
2. Variazione d'Ufficio del 07/12/2011 pratica n. RG0241693 in atti dal 07/12/2011 (n. 5667.1/2011)



- *Terreno* individuato al N.C.T. del Comune di Comiso (RG) al Foglio 78 Particella 817, CARRUBETO, Classe 3, Superficie 4 are 0 ca, Reddito Dominicale € 2,27, Reddito Agrario € 1,34, in testa agli esecutati Sig. D [REDACTED]

Dalla Visura storica, si rilevano le seguenti variazioni:

1. Variazione identificativi per allineamento mappe del 22/11/2007 in atti dal 22/11/2007 ALLINEAMENTO PER COLLEGAMENTO MAPPE VARIAZIONI CIRCOSCRIZIONALI (n. 61/2007);

Dal confronto tra la documentazione catastale degli immobili oggetto della procedura, lo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo si riscontrano difformità consistenti in:

- la particella 856 (catasto terreni) risulta quasi interamente edificata; sulla stessa area viene indicata una porzione come C/2 (Foglio 78 p.la 2329 sub 1) mentre i restanti fabbricati sono dichiarati come "fabbricati urbani da accertare".


Per quanto sopra esposto, sarà necessario aggiornare la documentazione presente agli atti e procedere all'elaborazione dei relativi modelli DOCFA per l'aggiornamento del classamento e della relativa rendita. Lo scrivente CTU stima un costo pari a circa **€ 1.500,00**.

1. III - Formazione lotti di vendita

Data la natura del bene, le quote di proprietà e le risultanze catastali lo scrivente CTU ha formato un unico lotto di vendita, formato come segue:

LOTTO 1

- Terreno edificabile con presenza di immobili abusivi composto da: due particelle individuate al N.C.T. del Comune di Comiso (RG) e una particella individuata al N.C.E.U. , tutte al Foglio 78:
 - Particella 817, CARRUBETO, Classe 3, Consistenza 4 are 0 ca, reddito Dominicale € 2,17 e Reddito Agrario € 1,34 in testa agli esecutati Sig. [REDACTED]

- Particella 856, F.U. da Accertare (ex Carrubeto), Consistenza 2 are 34 ca in testa agli esecutati Sig. 



- Particella 2329 sub 1, C/2, Classe 3, Consistenza 60 mq, Rendita € 148.74, in testa agli esecutati Sig.



2. I - Individuazione del bene componente il lotto di vendita

Il Lotto 1 di vendita è situato nella zona sub-urbana a sud del comune di Comiso; nelle strette vicinanze non sono presenti attività commerciali di vicinato. L'immobile prospiciente una traversa (strada privata) di via Mario Battaglia, dista circa 800 m a piedi dalla Basilica Maria Santissima Annunziata, l'Ospedale Regina Margherita dista circa 3 km e la casa Comunale raggiungibile sia a piedi che in auto dista circa 1,5 km.

LOTTO 1

Lotto di terreno edificabile con fabbricati abusivi sito a Comiso, a sud del centro della città, più precisamente in via Mario Battaglia, sn; detto lotto è censito al N.C.T. della Provincia di Ragusa con i dati riportati in tabella:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA E SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Comiso	78	856	F.U. D ACCERT	-	2 are 34 ca
Comiso	78	2329	C/2	3	60 mq
Comiso	78	817	CARRUBETO	3	4 are 0 ca

Il lotto è composto da due particelle ai terreni, di cui uno risulta coltivato ad orto e sono presenti alberi da frutto (817), mentre il secondo (856) presenta tre fabbricati disposti a ferro di cavallo e realizzati sul confine del lotto stesso, uno dei quali è individuato catastalmente. Le coordinate G.P.S. con le quali è possibile individuare il bene in parola nella cartografia disponibile [Allegato 10] al momento della stesura della presente relazione sono le seguenti:

Coordinate GPS:	36° 56' 19.9" N 14° 36' 22.1" E
------------------------	--

Il bene risulta catastalmente localizzato come segue [Allegato 5]:

- Nord: altra ditta;
- Est: altra ditta;

Detti immobili risultano appartenere, per la quota di 11/18 della piena proprietà a [REDACTED]

Gli immobili sopra descritti, sono pervenuti:

- per la quota di 7/18 ciascuno della piena proprietà, per atto di compravendita a rogito del Notaio Riccardo Giacchino del 28 giugno 2002 rep. n. 62701 racc. n. 5147, trascritto il 17 luglio 2002 ai nn. 11024/8935, da potere [REDACTED]

- per la quota di 4/18 ciascuno di piena proprietà a [REDACTED] e alle danti causa, [REDACTED] quota di 6/18 della piena proprietà alla dante causa [REDACTED] per la successione (den. n. 333 vol. 216 U.R. Vittoria) in morte di [REDACTED] trascritta presso l'agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 3129/2465 il 24 febbraio 2003.

Al dante causa, [REDACTED] detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti in virtù dell'atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 30 settembre 1967 ai nn. 23791/20806 e dell'atto di compravendita del 18 luglio 1973, a rogito del Notaio Giovanni Demostene, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 17 agosto 1973 ai nn. 23411/19840.

2. IV - Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

LOTTO 1

Dalla documentazione ipocatastale in atti, dagli ulteriori documenti acquisiti dal sottoscritto e da quanto appreso in sede di sopralluogo, non è emerso che sull'immobile in esame gravino vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, quali domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, altri pesi e limitazioni d'uso.

2. V - Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dallo studio dei documenti presenti nel fascicolo di parte si evince che gli immobili, di proprietà degli esecutati e costituenti il lotto di vendita, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE n. 18289/2439 del 16 dicembre 2019 nascente da ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del [REDACTED]
[REDACTED] Ivana, nata a Comiso (RG) il 13 novembre 1992, contro [REDACTED] nato a Comiso (RG) il 31 luglio 1967 e [REDACTED] nata a Comiso (RG) il 29 agosto 1969;
- ISCRIZIONE n. 18373/1624 del 9 novembre 2021 nascente da ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa per un importo di euro 80.000,00 (sorte capitale di euro 62.554,71) a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop.p.a., [REDACTED]
[REDACTED]
- TRASCRIZIONE n. 2210/1640 del 11 febbraio 2022 nascente da pignoramento a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop.p.a., [REDACTED]
[REDACTED]

2. VI - Regolarità urbanistico-edilizia, agibilità o abitabilità

- Regolarità urbanistico-edilizia

Al fine di verificare la conformità urbanistico-edilizia, il sottoscritto CTU, in data 03/05/2022 presentava istanza di "Accesso agli atti" presso gli uffici competenti del Comune di Comiso, a seguito del quale venivano rilasciati i seguenti documenti:

1. Richiesta Permesso di Costruire prat. 127 prot. 00071173 del 07.03.2011;
2. Elaborato grafico Permesso di Costruire prat. 127 prot. 00071173 del 07.03.2011 [*Allegato 6*];
3. Relazione Tecnica Permesso di Costruire prat. 127 prot. 00071173 del 07.03.2011 [*Allegato 7*];
4. Richiesta di integrazione documentale al Permesso di Costruire [*Allegato 8*].

Dalla documentazione visionata, risulta evidente che il titolo edilizio presentato non è mai stato rilasciato, per tale motivo lo scrivente CTU procedeva a richiedere CDU a mezzo PEC in data 01.06.2022, che veniva rilasciato in data 14.06.2022 [Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.9].

Dal confronto della documentazione reperita, tenuto conto dell'assenza di ulteriori titoli edilizi e dal fatto che nell'atto di compravendita del 2002 [Allegato 13] i due lotti di terreni vengono dichiarati liberi da fabbricati, è possibile dichiarare i fabbricati presenti abusivi.

LOTTO 1

Dal confronto tra la documentazione sopra elencata e i dati rilevati in sede di sopralluogo in data 25/05/2022, il sottoscritto CTU rileva la non conformità dal punto di vista urbanistico-edilizio. I fabbricati esistenti risultano realizzati in assenza di regolare titolo edilizio. Sebbene i due lotti di terreno posseggano capacità edificatoria superiore al volume realizzato e quindi, di fatto, detti fabbricati siano sanabili, lo scrivente CTU ritiene economicamente svantaggioso, ai fini della presente relazione, stimare il valore dell'immobile tenendo conto dei costi di sanatoria.

Per tale motivo si prevede la demolizione, i cui costi saranno detratti dal valore di stima del lotto di vendita.

- Abitabilità e/o Agibilità

LOTTO 1

Dalla consultazione della sopra detta documentazione, rimessa in allegato, il sottoscritto CTU rileva che per gli immobili realizzati in assenza di regolare titolo edilizio non è stato rilasciato regolare *Certificato di Abitabilità*. Poiché detti immobili risultano abusivi, non sanabili e per i quali si dovrà procedere alla demolizione, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno non stimare i costi di rilascio.

2. VII - Irregolarità urbanistica-edilizia

LOTTO 1

Per l'immobile oggetto della presente perizia si riscontra la non conformità dal punto di vista urbanistico-edilizio, consistente in:

- realizzazione di corpi di fabbrica in assenza di regolare titolo edilizio;

come meglio individuato graficamente nella scheda immobile allegata [Allegato 12].

Lo scrivente CTU ha quindi valutato la possibilità di sanare le difformità riscontrate, per tale motivo è stato richiesto il rilascio di CDU. I due lotti congiuntamente hanno capacità edificatoria di gran lunga superiore al volume realizzato, per cui sarebbero ipoteticamente sanabili. Le condizioni di manutenzione e la natura intrinseca dei manufatti però non giustifica i costi da affrontare, rendendo tale processo antieconomico.

Per tale motivo, lo scrivente CTU ha calcolato la volumetria, al fine di determinare i necessari costi per la demolizione che sono stati definiti con il Prezzario Regionale + DEI. Considerando un volume vuoto per pieno di poco superiore ai 400 mc, lo scrivente CTU ritiene congruo un costo pari a **€ 10.000,00** per la demolizione dei fabbricati, il trasporto in discarica e i costi di smaltimento.

2. VIII - Attestazione di prestazione energetica

LOTTO 1

Il sottoscritto CTU, fatte le dovute ricerche sia in fase di sopralluogo sia presso il C.E.F.A. (Catasto Energetico Fabbricati) della regione Sicilia, consultabile on-line, rileva che per l'immobile non è stato prodotto A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica). Considerata la destinazione d'uso dichiarata al catasto, per i quali non corre l'obbligo di A.P.E. lo scrivente CTU non ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

2. IX - Valutazione del bene

Considerato quanto fin qui esposto, lo scrivente CTU, ha ritenuto opportuno nella valutazione del lotto oggetto di stima, stimare il terreno nella sua piena potenzialità di terreno edificabile e detrarre dal valore determinato i necessari costi di demolizione dei volumi edificati.

La superficie dell'intero lotto è stata desunta dalla documentazione catastale reperita come somma delle due particelle 817 e 856. Ai fini della determinazione della superficie non è stata considerata la particella 2329, poiché dalla documentazione catastale risulta facente parte della particella 856.

I costi per la demolizione dei fabbricati esistenti sono stati determinati considerando il volume edificato come vuoto per pieno, ottenuto dalle misurazioni effettuate al sopralluogo e rese graficamente nella scheda allegata [Allegato 12]. Per la definizione del valore per mq commerciale per edilizia residenziale di nuova edificazione sono state recuperate informazioni sia da siti web di agenzie immobiliari locali che da portali nazionali.

Considerando la particolarità del caso in esame e la difficoltà, tenuto conto del particolare periodo storico, a reperire informazioni in merito a compravendite di terreni edificabili nel mercato di riferimento, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno stimare il valore dei beni, in funzione della capacità edificatoria e desumere successivamente il valore del terreno edificabile, a cui detrarre i necessari costi di demolizione.

Per la stima del terreno edificabile si è ritenuto opportuno stimare il terreno calcolando il valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione di un'area edificabile (V_t) si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato del fabbricato che si potrà edificare (V_m) e il costo di edificazione (K) secondo la formula:

$$V_t = V_m - K$$

Per poter procedere con questo tipo di valutazione è necessario tenere conto del tipo di fabbricato che è possibile edificare in base alla destinazione urbanistica della zona; determinare le dimensioni del fabbricato e tenere conto dei valori unitari applicabili.

La stima di un'area edificabile secondo l'aspetto economico del valore di trasformazione viene effettuata frequentemente, in quanto la trasformazione in fabbricato è da considerare come la destinazione ordinaria ed è il metodo più indicato quando non si ha un numero sufficiente di prezzi di mercato relativi ad aree simili al fine di applicare il valore di mercato.

La superficie complessiva del lotto è desumibile dalle visure catastali, dove la particella 817 ha una superficie pari a 400 mq e la particella 856 ha una superficie di 234 mq, per un totale di 634 mq.

L'indice di fabbricabilità I_f è desumibile dal CDU rilasciato dal Comune di Comiso e per il lotto in esame è pari a 1,5 mc/mq.

$$\text{Volume edificabile} = 634 \text{ mq} * 1.5 \text{ mc/mq} = \mathbf{951 \text{ mc}}$$

Considerando una altezza lorda di interpiano pari a 3 m è possibile definire la:

Superficie lorda di pavimento = 951 mc/3 m = **317 mq**

Dividendo la superficie così ottenuta per il numero di piani fuori terra (3) è possibile determinare la:

Superficie coperta = 317 mq/ 3 piani = **105 mq**

Ottenuti questi dati è possibile determinare la **Superficie commerciale del fabbricato** secondo la tabella indicata:

		Superficie totale (mq)	Coeff. destinazione	Superficie Comm. (mq)
Superficie residenziale lorda (incidenza delle parti comuni del 5%):	317 mq * 95%	301	100%	301
Balconi:	317 mq * 8%	25	35%	9
Cantine:	105 mq * 40%	42	25%	10
Box interrati:	105 mq * 80%	84	40%	34
Totale				354

Nel mercato di riferimento, il valore medio a mq per la nuova edificazione, rientra in una forbice di valori compresa tra € 1.300 e € 1.600. Considerato un valore medio di € 1.500/mq è possibile determinare il **Valore dell'intero fabbricato** come: 354 mq * 1.500 €/mq = **€ 531.000**

Il **costo di costruzione del fabbricato** è dato dal prodotto tra il volume edificabile per il costo di costruzione a metro cubo che per la destinazione residenziale civile è stimabile in € 450/mc :

951 mc * 450 €/mc = € 427.950 ≈ € 428.000

Determinati tutti i valori necessari, è possibile determinare il valore del terreno edificabile (Vt) come differenza tra il Valore dell'intero immobile (Vm) e il costo di costruzione del fabbricato (K) secondo la formula **Vt = Vm - K**

€ 531.000 - € 428.000 = € 103.000 ≈ **€ 100.000**

Dalle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in argomento risulta pari a:

€ 100.000,00 Centomila/00
--

Con un valore a mq di terreno edificabile pari a € 100.000,00 / 634 mq = 157.73 ≈ **€ 158/mq**

Considerata la tipologia di stima prodotta e che per gli immobili presenti si ritenuto più utile ai fini della valutazione del lotto di vendita valutarne la demolizione, lo scrivente CTU ha ritenuto non necessario applicare l'abbattimento

forfettario pari al 15%, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati.

Al valore così determinato vanno sottratti i costi necessari per la demolizione dei fabbricati esistenti e i costi di regolarizzazione catastale:

Demolizione fabbricati, trasporto e smaltimento macerie	€ 10.000,00
Docfa	€ 1.500,00
TOTALE COSTI	€ 11.500,00

€ 100.000,00 – € 11.500,00 = € 88.500

Si ottiene per il lotto 1 di vendita, composto da n. 2 lotti edificabili contigui con soprastanti fabbricati abusivi il seguente **valore finale**:

€ 88.000,00 Ottantottomila/00

Con un valore a mq di terreno edificabile pari a € 88.000,00 / 634 mq = 138.80 ≈ **€ 140/mq**