



# TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA

G.E.: DOTT. C. DI CATALDO

ES. IMM. N. **200/2022**

PROCESSO ESECUTIVO PROMOSSO DA:

\*\*\*\*\*

CONTRO:

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## RELAZIONE PERITALE

LOTTO B

Integrazione Ordinanza 24/07/2024

RAGUSA 08/11/2024

IL CTU  
ING. G. AVOLA

## TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

## SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 200/2022 R.G. Es.

Promossa da:

\*\*\*\*\*

Contro:

\*\*\*\*\*

G.E.: Dott. C. DI CATALDO

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Ing. Giovanni Avola, libero professionista in Modica nella via V.Veneto, 13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n° 618, ha ricevuto incarico dal G.I. Dott. C. DI CATALDO, con ordinanza del 24/07/2024 – a seguito della relazione peritale depositata nell'ambito del procedimento esecutivo n. 200/2022 – con il seguente mandato:

1. *se sia possibile regolarizzare il lotto 2;*
2. *quali siano i relativi costi, sia per quanto concerne la reale estensione, sia in relazione alla destinazione d'uso, sia in relazione alla parete costruita in assenza dei necessari adempimenti urbanistici e catastali;*
3. *quale sia il valore di vendita del lotto 2, una volta dettratti i predetti costi;*

**1) REGOLARIZZAZIONE**

Lo scrivente a seguito del mandato ricevuto ha effettuato ulteriori accertamenti sia sui luoghi (per accertare la reale estensione) sia presso l'ufficio tecnico del comune di Scicli (per verificare lo stato legittimo e la reale possibilità di una regolarizzazione).

Dalle verifiche è emerso che il corpo 2 (part. 1287 sub 3) dal punto di vista urbanistico, come già asserito nella relazione depositata, è fornito di concessione edilizia in sanatoria prat. 1028/92 rilasciata in data 07/06/1995 ed intestata a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

Il sottoscritto ha verificato personalmente che dai registri dell'ufficio tecnico risulta che

la concessione è stata ritirata personalmente dal sig \*\*\*\*\*.

I suddetti intestatari hanno poi donato con atto pubblico l'immobile a \*\*\*\*\*.

Questo corpo, tuttavia, presenta delle difformità rispetto al progetto concessionato. Le difformità sono due:

- urbanistica;
- catastale.

❖ La zona destinata a deposito, estesa circa 65 mq., è stata modificata mediante la formazione di ambienti funzionali all'attività della macelleria operante all'interno del supermercato.

Trattasi di opere interne che per la loro natura (semplici tramezzi di mattoni laterizi) non modificano il corpo 2 né dal punto di vista strutturale né da quello urbanistico aumentandone la superficie utile o la volumetria.

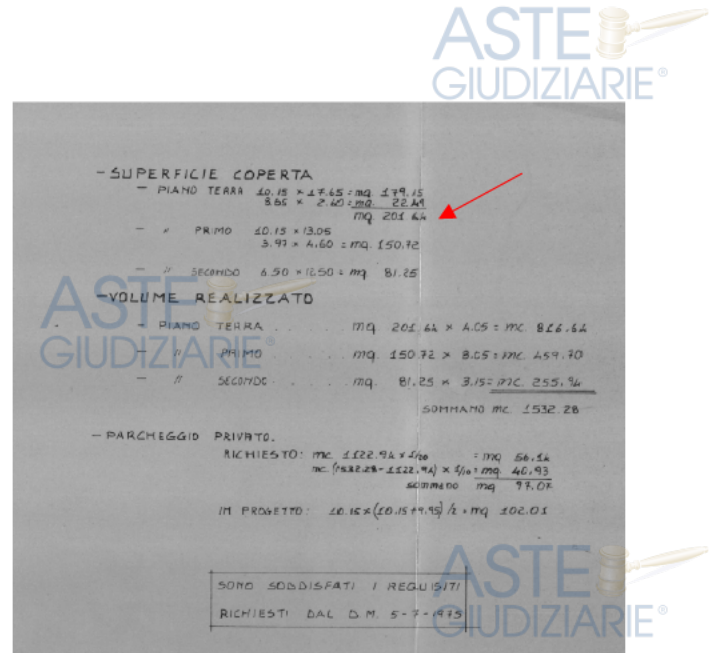
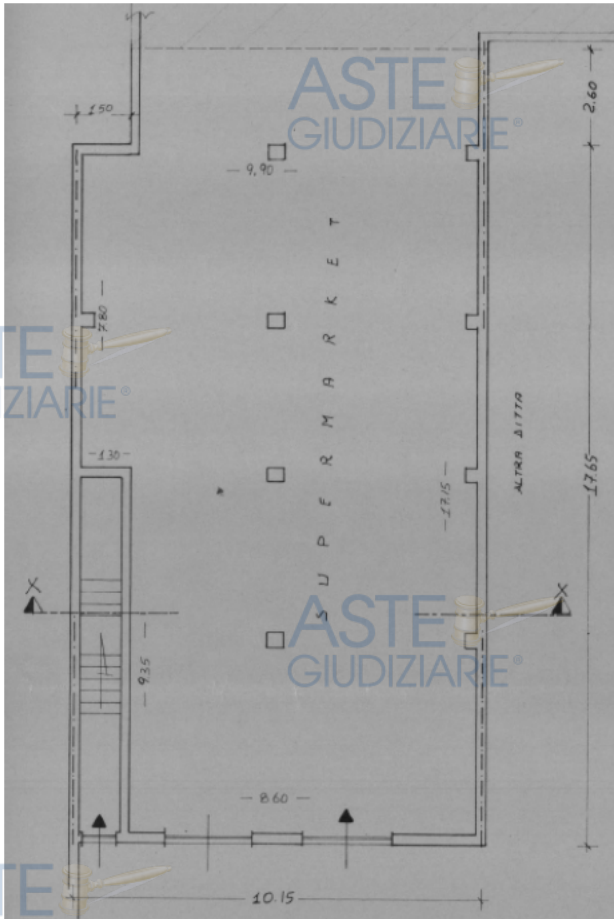
❖ Dal punto di vista catastale l'immobile è stato accatastato come C<sub>2</sub> (deposito) in contrasto con quanto indicato negli elaborati grafici della concessione edilizia ove è definito come supermercato con annesso deposito e quindi di fatto locale commerciale.

Alla luce di quanto sopra la regolarizzazione del corpo 2 è conseguibile con la presentazione presso l'ufficio tecnico del comune di Scicli di una **CILA TARDIVA** e presso l'Agenzia del territorio di Ragusa di una variazione catastale da C<sub>2</sub> (magazzino) a C<sub>1</sub> (locale commerciale con annessi accessori) con conseguente redazione di nuovo Tipo Mappale e nuova planimetria catastale.

## 2) COSTI

Si precisa che la superficie della prima porzione (part. 965 sub 1), indicata dal sottoscritto nella perizia già depositata pari a mq. 201 è quella reale verificata in loco mediante

rilievo metrico, peraltro detta superficie coincide con quanto rappresentato e indicato nel progetto di sanatoria n. 2570 del 29/11/1986.



E' necessario tuttavia mettere in evidenza che esiste una discordanza con la superficie catastale che indica per essa una consistenza (superficie netta) pari a mq. 164 e non a mq. 180 come segnalato dal custode giudiziario.



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 29/09/2022

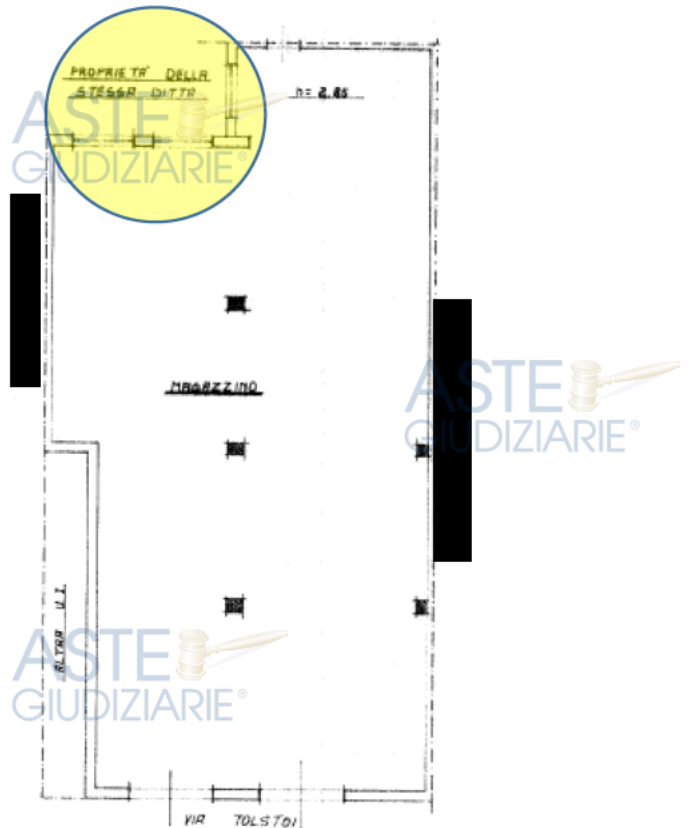
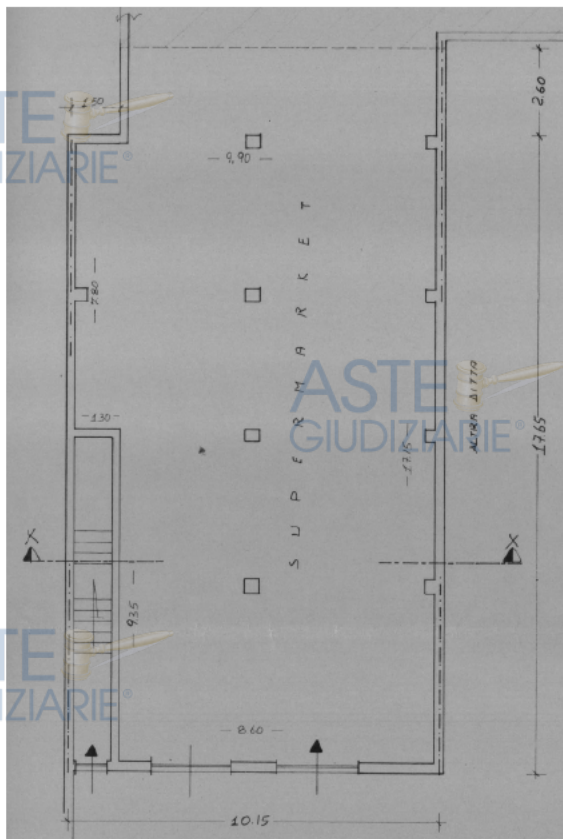
Data: 29/09/2022 Ora: 11.48.10 Segue  
Visura n.: T149358 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/09/2004

| N.        | DATI IDENTIFICATIVI |                                 |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |                    |                      | DATI DERIVANTI DA |   |
|-----------|---------------------|---------------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|--------------------|----------------------|-------------------|---|
|           | Sezione Urbana      | Foglio                          | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza        | Superficie Catastale | Rendita           |   |
| 1         |                     | 132                             | 965        | 1   | I                   |            | C/1       | 3      | 164 m <sup>2</sup> |                      | Euro 4.006,26     | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/09/2004 Pratica n. RG0122595 in atti dal 07/09/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 22242.1/2004) |
| Indirizzo |                     | VIA LEONE TOLSTOJ n. 35 Piano T |            |     | Partita             |            | Mod.55    |        |                    |                      |                   |   |
| Notifica  |                     |                                 |            |     |                     |            |           |        |                    |                      |                   |   |

A parere del sottoscritto esiste comunque un errore nella planimetria catastale e di conseguenza nella quantificazione della superficie in termini di consistenza, infatti non è possibile che la muratura perimetrale occupa una superficie di mq. 37,00 ( 164 +37 = mq.201).

Dal confronto fra il progetto approvato dal comune di Scicli e la planimetria catastale si evince palesemente che la parte evidenziata non è stata inserita.



**Si precisa anche che la consistenza catastale indica la superficie netta (calpestabile) mentre quella indicata dal sottoscritto si riferisce a quella lorda.**

**Pertanto si consiglia al fine di regolarizzare catastalmente i due immobili di procedere con un rilievo globale dello stesso e di effettuare una fusione catastale determinando una sola particella.**

Premesso quanto sopra i costi per la regolarizzazione sono i seguenti:

Pratica urbanistica:

|   |                   |
|---|-------------------|
| • Sanzione amministrativa                 | € 1.000,00        |
| • Oneri vari (bolli, ecc)                 | € 100,00          |
| • Spese tecniche (Redazione CILA TARDIVA) | € 1.000,00        |
| <b>Tot.</b>                               | <b>€ 2.100,00</b> |

Pratica catastale:

|   |                   |
|---|-------------------|
| • Oneri Agenzia del territorio                    | € 210,00          |
| • Spese tecniche (Redazione tipo mappale e docfa) | € 1.500,00        |
| <b>Tot.</b>                                       | <b>€ 1.710,00</b> |

**Totale def. € 3.810,00**

**Si precisa altresì che la porzione abusiva denominata 3 è stata realizzata nello spazio di pertinenza della particella 1287 sub 3 come si evince dall'elaborato planimetrico**

Data programmata: 26/03/1916 - Data: 15/03/2013 - n. 19/040 - Pendenza: 70,5mm

**ELABORATO PLANIMETRICO**

RIF. TIPO MAPPALE N° 26492 DEL 1985

SCALA 1:2000

1287

SCALA 1:500

Ubicazione porzione abusiva n. 3

|      |           |
|------|-----------|
| SUB. |           |
| 1    | MAGAZZINO |
| 2    | CORTE     |

**3) VALORE DI VENDITA**

Modificando opportunamente - in base ai costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle porzioni 1 e 2 - la tabella riepilogativa riportata a pag. 18 della perizia depositata in data 12/04/2024 si ottiene:

| IMMOBILE               | VALORE STIMA | DECURTAZIONE VIZI OCCULTI | ONERI PER EVENTUALE DEMOLIZIONE CORPO ABUSIVO | ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE | VALORI DECURTATI    |
|------------------------|--------------|---------------------------|---|--|---------------------|
| CORPI 1 E 2 (REGOLARI) | 345.325,00   | -15%<br>(51.798,75)       | //  | 3.810,00   | 289.716,25          |
| Corpo 3 (ABUSIVO)      | 28.391,24    | //                        | 5.000   | //   | 23.391,24           |
| TOTALE                 |              |                           |   |  | 313.107,49          |
| TOTALE IN C.T.         |              |                           |   |  | <b>€ 313.000,00</b> |

**La presente relazione**, si compone di n° 7 pagine.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Ragusa 08/11/2024