

ASTE TRIBUNALE DI RAGUSA
GIUDIZIARIE.it E.I. n.165/2013 R.G.

CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA
giusto richiamo del 18/11/2021
RETTIFICA DEL VALORE DEI LOTTI 8-9



C.T.U.

Ing. Christian Roccasalva



TRIBUNALE DI RAGUSA

Esecuzione Immobiliare n.165/2013 R.G.Es..

RISCONTRO AL RICHIAMO DEL G.I. DEL 18/11/2021

E RETTIFICA DEL VALORE DEI LOTTI 8 e 9

Il sottoscritto ing. Christian Roccasalva nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n.165/2013 R.G.Es., in riscontro al richiamo del G.I. del 18/11/2021, relaziona quanto segue.

PREMESSA

A seguito del richiamo del G.I., nel maggio 2022 sono riprese le operazioni peritali e dalle prime indagini è emerso che il PRG del Comune di Ragusa a seguito del *D.D.G. n° 45/DRU del 18/03/2021 dell'Assessorato Territorio Ambiente Regione Sicilia* era stato oggetto di varianti, pertanto il sottoscritto CTU per accertare e confermare la destinazione urbanistica dei Lotti 8 e 9, da cui stralciare il nuovo LOTTO 8-9 BIS, ha chiesto e ottenuto dal Giudice la proroga dei termini per il deposito della presente perizia e l'autorizzazione a poter richiedere un nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato – A), rilasciato dal Comune di Ragusa in data 17/06/2022, è emerso che per i Lotti 8 e 9 è cambiata la destinazione urbanistica e pertanto prima di procedere a dare riscontro al richiamo del G.I. si ritiene necessario effettuare la **rettifica del valore dei Lotti 8 e 9**.

RETTIFICA VALORE DEI LOTTI 8 e 9

I Lotti in questione, ubicati nel Comune di Ragusa in Contrada Brusce' lungo la Via Ettore Fieramosca, sono:

- Lotto 8 catastalmente censito al foglio 95, particelle 312 e 313, intestate alla parte eseguita per la quota di proprietà di 1/3;

- Lotto 9 catastalmente censito al foglio 95, particelle 318 e 319, intestate alla parte
esecutata per la quota di proprietà di 1/6.

Per detti Lotti, dai quali verrà stralciato il Lotto 8-9 BIS, il Certificato di Destinazio-
ne Urbanistica rilasciato dal Comune di Ragusa in data 17/06/2022 (Allegata - A) at-
testa quanto segue:

- le particelle 312-318 del foglio 95 del catasto terreni di Ragusa ricadono in area
denominata "Agricolo produttivo con muri a secco", ai sensi dell'art.48 delle
N.T.A.;

- le particelle 313-319 del foglio 95 del catasto terreni di Ragusa ricadono in area
destinata a "Viabilità".

Si riporta di seguito l'art.48 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Ra-
gusa:

"Art. 48 -Agricolo produttivo con muri a secco

*(articolo così modificato dal decreto D. Dir. 120/06, parere 12 punto 9 comma h)
del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al
voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005 nonché dall'accoglimento
dell'osservazione 18 – eliminazione lotto minimo 10.000 mq)*

*Sono così definite le aree agricole destinate alla conservazione e/o all'incremento
delle coltivazioni agricole. In tali aree acquistano rilevanza storica e paesaggistica i
muri a secco che vanno mantenuti e preservati dal degrado.*

*Sono ammessi le attività e gli usi connessi con l'esecuzione dell'agricoltura, com-
presa la residenza a servizio del fondo, nonché dell'agriturismo, quelle previste
dall'art.22 della L.R. 71/78 e successive modifiche.*

*Per gli insediamenti produttivi ex art. 22 della legge regionale n. 71/78, vanno os-
servate le condizioni di cui all'art. 6, comma 2, della legge regionale n. 17/94.*

E' consentita la destinazione abitativa nelle zone agricole con l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc./mq. 0,03 in conformità al D.M. 2.4.68 n°1444 (art. 7) con lotto minimo pari a mq 10.000.

Nelle zone agricole con colture specializzate è consentita la realizzazione di Manufatti per la funzionalità dell'azienda tenendo conto del tipo di utilizzazione del fondo, a condizione che l'altezza massima non sia superiore a ml. 4,50 ed il rapporto di copertura non sia superiore al 2% della superficie del fondo.

Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni:

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

Per le abitazioni a servizio del fondo

-If = 0,03 (zero zero tre) mc./mq. della superficie fondiaria;

-Hmax = 7,00 (sette) metri e 2 (due) piani fuori terra;

-distanza minima tra abitazioni = 15,00 (quindici) metri;

-distanza minima dai confini = 7,50 (sette e cinquanta) metri;

-Parcheggi = almeno 1/5 (un quinto) della superficie coperta.

Per i fabbricati a servizio dell'agricoltura (ricovero materiali, attrezzi, macchinari, automobili, conservazione dei prodotti agricoli, ecc.)

-Sc max = 0,05 (zero zero cinque) mq./mq. della superficie fondiaria con la utilizzazione di tipologie a corte per corpi di fabbrica superiore a mq. 1.000 (mille);

-Distanza minima dai fabbricati residenziali = 15,000 (quindici) metri;

Le strutture prefabbricate modulari devono essere adattate alle tipologie edilizie tradizionali per quanto attiene la conformazione dei tetti e delle aperture La realizzazione degli annessi agricoli sarà concessa previa presentazione di idonea documentazione attestante la rispondenza delle costruzioni alle necessità del piano di

produzione agricola che dovrà essere omogeneo con il piano zonale agricolo provinciale.

Nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori agricoli a titolo principale possono, ai sensi di quanto previsto dall'art. 23 della L.R. n° 71/78, destinare parti di fabbricati, adibiti a residenza, ad uso turistico stagionale. A tal fine i predetti fabbricati possono, nel rispetto tipologico e delle tecniche costruttive locali, essere ampliati fino ad un massimo del 30% (trenta per cento) della cubatura esistente e, comunque, per non più di 300 (trecento) mc. secondo le previsioni della L.R. n.25 del 1994.

Per tutte le costruzioni consentite, le distanze minime a protezione dei nastri stradali sono quelle stabilite dal D.L./ 1/4/'68 n° 1404 con le integrazioni e le modifiche del Nuovo Codice della Strada (D.L. n° 285/'92 e D.L. n° 360/'93.

E' consentita la realizzazione, al servizio della zootecnia, di ambulatori veterinari, farmacie rurali e simili, utilizzando dove possibile i fabbricati esistenti.

Non e' consentita la realizzazione di impianti sportivi in quanto in contrasto con le disposizioni legislative vigenti (i n particolare l'art. 2 del decreto interministeriale n.1444/68.

Vista la nuova destinazione urbanistica dei Lotti 8 e 9 è chiaro che nasce la necessità di rettificare il loro valore commerciale.

Per la determinazione del nuovo valore dei Lotti si farà ancora riferimento alla stima sintetico-comparativa che consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, facendo riferimento a contrattazioni di vendita rilevate nella zona, riguardanti immobili simili a quello oggetto della valutazione sia per superficie, che per caratteristiche intrinseche (estetica, esposizione) ed estrinseche (ubicazione rispetto alle strade e al centro urbano, efficienza dei servizi pubblici, ecc.).

Dalle informazioni assunte presso operatori specializzati nel settore e da colloqui avuti con l'Ufficio Tecnico Comunale è stato possibile accertare che il più probabile valore di mercato dei Lotti 8 e 9 per mq di superficie è pari a:

20,00 €/mq;

moltiplicando questo valore unitario per le superfici di ogni singolo lotto (così come determinati nella perizia depositata in data 23/05/2019) i valori commerciali rettificati dei Lotti 8 e 9 a seguito della loro nuova destinazione urbanistica sono:

Per il Lotto 8:

$$20,00 \text{ €/mq} \times 8.490,00 \text{mq} = \text{€}169.800,00$$

ovvero in cifra tonda: **€ 170.000,00 (euro centosettantamila/00).**

Per Lotto 9:

$$20,00 \text{ €/mq} \times 7.440,00 \text{mq} = \text{€}148.800,00$$

ovvero in cifra tonda: **€ 149.000,00 (euro centoquarantanovemila/00).**

RISCONTRO AL RICHIAMO DEL GIUDICE

Quesito: “*predisporre un progetto di separazione (in un unico lotto che prenderà il nome di lotto 8-9 BIS) con indicazione dei confini, delle servitù che verranno costituite in conseguenza della separazione in natura, del valore del lotto e dei costi di frazionamento che saranno detratti dal valore di stima tenuto conto che detti dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario*”.

Risposta al quesito:

Sulla base delle quote dei Lotti 8 e 9 pignorate al debitore ed esattamente:

Lotto 8:

- p.lla 312 di mq 8.190,00 per la quota di 1/3 ovvero mq 2.730,00;
- p.lla 313 di mq 300,00 per la quota di 1/3 ovvero mq 100,00;

Lotto 9:

- p.lla 318 di mq 7.241,00 per la quota di 1/6 ovvero mq 1.206,83;

- p.lla 319 di mq 199,00 per la quota di 1/6 ovvero mq 33,17;

è stato possibile formare-separare il LOTTO 8-9 BIS di mq 4.070 individuato nella allegata Planimetria di Separazione (Allegato – B) e composto dalle ipotetiche particelle 312/a, 313/a, 318/a e 319/a.

La formazione del nuovo lotto, diviso necessariamente in due parti dalle particelle 320 e 321, comporta la costituzione della servitù di passaggio sulla particella 321 e su una porzione della particella 320 (meglio indicata nella Planimetria di Separazione) e confinerà con la Via Ettore Fieramosca e con le particelle 318, 319, 313, 312, 320 e 321.

Anche al nuovo LOTTO 8-9 BIS è possibile attribuire come più probabile valore di mercato per mq di superficie il valore di:

20,00 €/mq;

moltiplicando tale valore unitario per l'intera superficie avremo per il Lotto 8-9 BIS un valore commerciale pari a:

$$20,00 \text{ €/mq} \times 4.070,00\text{mq} = \text{€}81.400,00.$$

Detraendo da detto valore i costi del frazionamento che ammontano a circa €2.500,00 (di cui €1.800,00 oltre iva e cassa per spese tecniche ed €205,00 per tributi) il **valore commerciale finale del LOTTO 8-9 BIS è:**

$$\text{€}81.400,00 - \text{€}2.500,00 = \text{€}78.900,00$$

ovvero in cifra tonda: **€ 79.000,00 (euro settantanovemila/00).**

CONCLUSIONI

Per quanto sopra detto, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente dato riscontro al richiamo del G.I. nel verbale d'udienza del 18/11/2021.

IL C.T.U.

Ing. Christian Roccasalva

