

## TRIBUNALE DI RAGUSA

Oggetto: *Relazione di consulenza tecnica di ufficio disposta dall'Ill.mo Dott.*

*Vincenzo Saito, G.E. nell'Esecuzione Immobiliare n. 80/05 Ruolo generale*

Esec. promossa da

1.

C.T.U.: Arch. Emanuele Licitra

\*\*\*\*\*

Il giorno 19 del mese di gennaio dell'anno 2006, il sottoscritto Arch. Emanuele LICITRA, iscritto al n.29 dell'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Ragusa, è stato nominato Consulente Tecnico, d'Ufficio dall'Illustrissimo Dott. Vincenzo Saito, Giudice di Esecuzione, nel procedimento immobiliare di cui all'oggetto.

Successivamente, all'udienza del 02/02/2006, avanti al G.E. Dott. Vincenzo Saito lo scrivente, dopo avere prestato il giuramento di rito, ha ricevuto dallo stesso Magistrato il mandato di valutare i beni sottoposti a pignoramento elencati nell'apposita istanza di vendita, relazionandone per iscritto.

Dopo avere studiato la documentazione contenuta nel fascicolo processuale, previa estrapolazione della documentazione essenziale, ho avviato una progressiva indagine conoscitiva per acquisire tutti quegli elementi necessari per l'assolvimento del mandato.

Come consueta prassi, è stata intrapresa la ricerca di un iniziale contatto diretto e informale che, dopo le consuete resistenze giustificate in parte dal notevole imbarazzo anche verso i congiunti, ha accconsentito l'accesso sui luoghi, dopo averne concordato le date e gli orari.

Pertanto in più riprese è stato possibile prendere visione diretta del cespiti in elenco, prendendo appunti in separati fogli.



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Dopo il primo sopralluogo è stato necessario completare le ricerche estendendole anche presso gli uffici dell'U.T.C. per avere la completezza dei dati relativi ad alcuni immobili fatti oggetto di modifiche.

È stato inoltre ritenuto opportuno avvalersi di una più aggiornata documentazione catastale oltremodo necessaria ed indispensabile per l'espletamento dell'incarico.

Addentrandosi nel prosieguo della presente relazione, si conferma e si specifica che i soggetti eseguiti sono i seguenti:

#### ELENCO DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DELL'INCARICO.

I cespiti elencati nell'istanza di vendita risultano in parte erroneamente riportati in quanto presentano delle ripetizioni e delle discordanze con la reale situazione relativamente alle particelle identificative e all'effettiva proprietà di alcuni cespiti elencati nell'istanza di vendita che risultano essere di proprietà di terzi. Inoltre la variazione identificativa di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati e la variazione territoriale tra i fogli di Ragusa Ibla sez. Ibla con Ragusa H163/C e tra i fogli di Ragusa Ibla sez. Noto con Ragusa H163/D, hanno generato una diversa identificazione catastale dei cespiti elencati nell'istanza di vendita.

In particolare, come peraltro i certificati notarili e la nota allegata a cura di Michele Ottaviano Notaio in Ragusa hanno già messo in evidenza, le particelle 19 e 20 del foglio 102 del catasto terreni di Ragusa Ibla sez. Noto, elencate al punto 1 e 2 dell'atto di pignoramento, risultano soppresse ed hanno generato le particelle 344, 345, 356, 346, 347 del foglio 405 del



catasto terreni di Ragusa H 163/D; l'immobile avente dati catastali foglio 104 part. 99/C non esiste; l'immobile indicato nell'istanza al foglio 104 part. 13 del catasto terreni di Ragusa risulta essere odieramente classificato al catasto terreni di Ragusa al foglio 407 part. 13; la particella 63 del foglio 46 del catasto terreni di Ragusa risulta di proprietà di terzi; la particella 63/B del foglio 46 del catasto terreni di Ragusa non esiste; la particella 63/2 del foglio 46 del catasto fabbricati di Ragusa è stata soppressa ed ha generato le particelle 63/13, 63/14, 63/15, 63/16 tutte di proprietà di terzi; le particelle 63/6 e 63/8 del foglio 46 del catasto fabbricati di Ragusa risultano di proprietà di terzi; l'immobile indicato nell'istanza al foglio 268 part. 550 del catasto fabbricati di Ragusa risulta di proprietà di terzi; l'immobile indicato nell'istanza al foglio 102 part. 208 del catasto fabbricati di Ragusa risulta essere odieramente classificato al catasto fabbricati di Ragusa al foglio 405 part. 208;

Alla luce di quanto predetto, al fine di proseguire con una trattazione meglio esplicativa, viene di seguito trascritto l'elenco più esatto dei beni per cui è istanza di vendita immobiliare:

- Cespite n.1: Immobile sito in Ragusa, identificato al Catasto Urbano del Comune di Ragusa Foglio A/104 p.lla 99, Z.C. 1, Cat. A/3, Cl. 2<sup>a</sup>, Cons. 4 vani, R.C. € 258,23, Contrada S. Giacomo, Piano T-1.

Quota di proprietà di

Quota di proprietà di

- Cespite n.2: Immobile sito in Ragusa, identificato al Catasto Urbano del Comune di Ragusa Foglio A/346 p.lla 63 sub 12, Z.C. 1, Cat. C/2, Cl. 2<sup>a</sup>, Cons. 155 m<sup>2</sup>, R.C. € 424,27 Contrada S. Giacomo, Piano T.



Quota di proprietà di

Quota di proprietà di

- Cespite n.3: Immobile sito in Ragusa, identificato al Catasto Urbano del Comune di Ragusa Foglio A/346 p.lla 63 sub 7, Z.C. 1, Cat. C/2, Cl. 2<sup>a</sup>, Cons. 102 m<sup>2</sup>, R.C. € 279,20 Contrada S. Giacomo, Piano T.

Quota di proprietà di

Gravato di usufrutto per metà indivisa in favore del signor

.tto

- Cespite n.4: Immobile sito in Ragusa, identificato al Catasto Urbano del Comune di Ragusa Foglio A/405 p.lla 208 sub 4, Z.C. 4, Cat. C/2, Cl. 2<sup>a</sup>, Cons. 99 m<sup>2</sup>, R.C. € 92,03 Contrada S. Giacomo, Piano T.

Quota di proprietà di

Gravato di usufrutto per metà indivisa in favore del signor

nato a

, madre del predetto

- Cespite n.5: Immobile sito in Ragusa, identificato al Catasto Urbano del Comune di Ragusa Foglio A/346 p.lla 63 sub 9, Z.C. 1, Cat. C/2, Cl. 2<sup>a</sup>, Cons. 17 m<sup>2</sup>, R.C. € 46,53 Contrada S. Giacomo, Piano T.

Quota di proprietà

Gravato di usufrutto per metà indivisa in favore del signor

ato a

predetto

ielo

- Cespite n.6: Terreno sito in Ragusa, identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Ragusa Foglio 405 p.lla 344, Qualità Seminativo, Cl. 5<sup>a</sup>,

Superficie m<sup>2</sup> 1.195, Red. Dominicale € 1,85, Red. Agrario € 0,62.

Quota di proprietà di

Quota di proprietà di

- Cespite n.7: Terreno sito in Ragusa, identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Ragusa Foglio 405 p.lla 345, Qualità Seminativo, Cl. 5<sup>a</sup>, Superficie m<sup>2</sup> 20, Red. Dominicale € 0,03, Red. Agrario € 0,01.

Quota di proprietà di

Quota di proprietà di

- Cespite n.8: Terreno sito in Ragusa, identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Ragusa Foglio 405 p.lla 356, Qualità Seminativo, Cl. 5<sup>a</sup>, Superficie m<sup>2</sup> 25, Red. Dominicale € 0,04, Red. Agrario € 0,01.

Quota di proprietà di

Quota di proprietà di

- Cespite n.9: Fabbricato Rurale sito in Ragusa, identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Ragusa Foglio 405 p.lla 347, Superficie m<sup>2</sup> 45.

Quota di proprietà di

Quota di proprietà di

- Cespite n.10: Fabbricato Rurale sito in Ragusa, identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Ragusa Foglio 405 p.lla 346, Superficie m<sup>2</sup> 445.

Quota di proprietà di

Quota di proprietà di

- Cespite n.11: Terreno sito in Ragusa, identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Ragusa Foglio 407 p.lla 13, Qualità Seminativo, Cl. 5<sup>a</sup>, Superficie m<sup>2</sup> 5.000, Red. Dominicale € 7,75, Red. Agrario € 2,58.

Quota di proprietà di

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Quota di proprietà di

Chiarito quanto sopra, si procederà alla descrizione dei cespiti in elenco e se ne determinerà la ricerca del valore per addivenire alla valutazione contestuale sia del bene nella sua interezza che nella quota di proprietà, determinando altresì un raggruppamento dei cespiti al fine di giungere ad una compiuta composizione di lotti negoziali con lo scopo di una migliore alienabilità in caso di vendita coatta.

Unità negoziale "A": comprende i cespiti posti al numero d'ordine 1 e 11 del superiore elenco e si riferiscono di fatto ad un'area sulla quale insistono un capannone ed una casa per civile abitazione e ad uno stacco di terreno che ingloba al suo interno la predetta area siti nel Comune di Ragusa in Contrada S. Giacomo lungo la S.P. n.53 in prossimità del Km 1+900.

Tali cespiti risultano annotati al Catasto dei Fabbricati e Urbano del Comune di Ragusa in ditta:

proprietà per 1/2

proprietà per 1/2

Con il seguente carico:

- A1) Catasto dei Fabbricati Foglio A/104 p.lla 99, Z.C. 1, Cat. A/3, Cl. 2<sup>a</sup>, Cons. 4 vani, Rendita € 258,23, Contrada S. Giacomo, Piano T-1.
- A2) Catasto dei Terreni di Ragusa sez. di Noto Foglio 407 p.lla 13, Qualità seminativo Cl. 5<sup>a</sup>, Superficie m<sup>2</sup> 5.000, Red. Dominicale € 7,75, Red. Agrario € 2,58;

Tali cespiti comprendono, come predetto, un'area di mq 5000 (cespite A2) a

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ridosso della sede stradale della S.P. n.53 al cui interno insiste un'altra area occupata di fatto da un capannone e da una casa per civile abitazione e relative pertinenze. Vi si accede tramite un vialetto carrabile delimitato da siepi ben curate e pavimentato con battuto di cemento così come tutta l'area che circonda i due fabbricati che vi insistono.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico comunale risulta che tali immobili sono stati fatti oggetto di un progetto di ristrutturazione ed ampliamento con successivo rilascio di Concessione Edilizia n.23/91 e che tale concessione prevedeva delle prescrizioni sul progetto in parte disattese come meglio esplicitato più avanti.

In particolare il capannone, avente una superficie di  $m^2$  100,00, si presenta di forma rettangolare allungata con i lati che misurano rispettivamente 5,00 ml e 20,00 ml; posto ad una distanza di circa 40,00 ml dalla sede stradale si compone di un unico ambiente in condizioni piuttosto rustiche sia per quanto riguarda le finiture interne che quelle esterne.

Il manufatto, avente struttura in muratura realizzata tramite blocchetti di calcare tenero e copertura ad unica falda con manto di finitura in elementi di fibrocemento, presenta tre lati intonacati a cemento ed uno ancora allo stato rustico con i blocchi di calcare a vista. Gli infissi esterni sono piuttosto vetusti ed in parte arrugginiti, la pavimentazione è in battuto di cemento. L'immobile è attualmente adibito a deposito-magazzino a servizio di un'attività commerciale in essere e presenta degli ampliamenti abusivi o non regolarizzati consistenti nella realizzazione abusiva di un corpo ufficio con annesso piccolo servizio igienico adiacente al capannone stesso avente una superficie lorda di  $m^2$  21,00 con struttura portante in muratura e copertura in

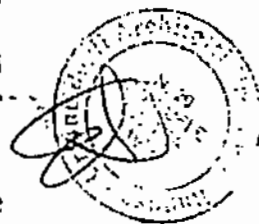
pannelli metallici coibentati, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato ed avente finiture di modesta qualità, nonché di una struttura di m<sup>2</sup> 100,00 non regolarizzata costituente una tettoia, aperta per tre lati e addossata alla parete lunga del capannone per il rimanente lato, avente struttura orizzontale e verticale in acciaio e copertura con pannelli metallici coibentati, pavimentata anch'essa in battuto di cemento così come tutta l'area esterna compresa tra il capannone e la sede stradale.

Per l'abuso riguardante la costruzione del corpo ufficio, a giudizio dello scrivente, non sussistono motivazioni ostative al rilascio della concessione edilizia in sanatoria dietro pagamento oneroso degli oneri di concessione e dell'oblazione ai sensi della Legge n. 326 del 24 novembre 2003 e successive modificazioni.

Relativamente al calcolo degli oneri dovuti per il ritiro della relativa concessione edilizia in sanatoria, poiché l'abuso è classificabile di Tipologia I, ai sensi della già citata Legge n. 326/03, da un conteggio di massima, è scaturito un importo complessivo di euro 4.305,00 di cui euro 3.150,00 per il pagamento dell'oblazione ed euro 1.150,00 da attribuirsi agli oneri concessori.

Le spese tecniche per l'espletamento di detta pratica possono essere quantificabili, con buona approssimazione, in euro 2.000,00.

Allo stesso modo, per quanto riguarda la costruzione della tettoia classificabile come struttura precaria ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale n. 4 del 16 aprile 2003 e successive modificazioni, a giudizio dello scrivente, non sussistono motivazioni ostative alla regolarizzazione della stessa dietro versamento a favore del Comune di Ragusa di cinquanta euro





per ogni metro quadrato di superficie coperta ai sensi della già citata Legge Regionale n. 4 del 16 aprile 2003 e successive modificazioni. Pertanto, da un conteggio di massima, è scaturito un importo complessivo di euro 5.000,00.

Le spese tecniche per l'espletamento di detta pratica possono essere quantificabili, con buona approssimazione, in euro 700,00.

Posto a Sud del predetto capannone sorge un immobile destinato a civile abitazione costituito originariamente da un fabbricato rurale che ha subito nel corso degli anni un primo ampliamento. Il progetto di ristrutturazione giunto alla Concessione Edilizia n.23/91 già citata ed un secondo ampliamento, rivelatosi abusivo, realizzato presumibilmente contestualmente ai lavori di ristrutturazione approvati o in epoca successiva che ne hanno determinato la sua conformazione attuale.

Tale costruzione, avente le caratteristiche di villetta isolata ad una elevazione con sovrastante locale sottotetto non accessibile in corrispondenza degli ampliamenti e accessibile da scala esterna in corrispondenza del fabbricato rurale esistente con un'altezza massima non superiore a 1,50 ml e una superficie di circa m<sup>2</sup> 47,00, si presenta in buone condizioni intrinseche ed estrinseche. In particolare l'immobile internamente si configura come un'unica abitazione avente tre camere da letto, ampio vano pranzo-cucina; soggiorno ed annessi servizi, con finiture ed impiantistica di buona fattura, infissi interni in legno tamburato, ampia veranda che si sviluppa parallelamente a due lati dell'immobile con sovrastante tettoia in legno e manto di copertura con tegole del tipo coppo siciliano. Esternamente l'edificio si presenta intonacato a cemento di discreta fattura nella parte costituente l'ampliamento del predetto fabbricato originario, mentre risulta in scarse



condizioni e bisognevole di manutenzione quello riguardante la parte più datata. Gli infissi esterni sono in alluminio di recente fattura e ben curati.

La struttura portante dell'intero edificio è del tipo mista in muratura e cemento armato con copertura a tetto bifalda e sovrastante manto di tegole del tipo coppo siciliano. In generale il manufatto edilizio presenta un certo decoro con un'aiuola interposta tra la strada provinciale e la costruzione stessa su cui sono presenti essenze arboree ed arbustive apposte con dosato gusto e ben curate, e gode di buona esposizione generale.

L'ingombro planimetrico del fabbricato è pari a  $m^2$  154,00 e, fatte le superiori premesse, presenta un ampliamento abusivo quantificabile in  $m^2$  45,00 di superficie utile nonché una tettoia non regolarizzata di circa  $m^2$  50,00.

Per l'abuso riguardante l'ampliamento del fabbricato così come per la regolarizzazione della tettoia, a giudizio dello scrivente, non sussistono motivazioni ostative né al rilascio della concessione edilizia in sanatoria dietro pagamento oneroso degli oneri di concessione e dell'oblazione ai sensi della Legge n. 326 del 24 novembre 2003 e successive modificazioni, né alla regolarizzazione della citata tettoia dietro versamento a favore del Comune di Ragusa di cinquanta euro per ogni metro quadrato di superficie coperta ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale n. 4 del 16 aprile 2003 e successive modificazioni.

Pertanto relativamente al calcolo degli oneri dovuti per il ritiro della relativa concessione edilizia in sanatoria, poiché l'abuso è classificabile di Tipologia I ai sensi della già citata Legge n. 326/03, da un conteggio di massima, è scaturito un importo complessivo di euro 6.975,00 di cui euro 4.500,00 per il pagamento dell'oblazione ed euro 2.475,00 da attribuirsi agli oneri



concessori.

Le spese tecniche per l'espletamento di detta pratica possono essere quantificabili, con buona approssimazione, in euro 2.500,00.

Allo stesso modo, per quanto riguarda la costruzione della tettoia classificabile come struttura precaria ai sensi della già citata Legge Regionale n. 4 del 16 aprile 2003 e successive modificazioni, da un conteggio di massima, è scaturito un importo complessivo di euro 2.500,00.

Le spese tecniche per l'espletamento di detta pratica possono essere quantificabili, con buona approssimazione, in euro 500,00.

Infine il terreno costituente il cespite A2 dell'unità negoziale trattata risulta, come predetto, in parte pavimentato a cemento in corrispondenza dello spazio compreso tra i fabbricati e la strada provinciale ed in parte destinato ad uso agricolo con la presenza di alberi da frutto ed ulivi nella parte retrostante le costruzioni nonché sistemato a giardino in corrispondenza dell'unità abitativa. Presenta stesse caratteristiche da un punto di vista pedologico, risulta caratterizzato da lieve acclività, discreta panoramicità verso la vallata antistante ed in generale in buone condizioni manutentive.

Per la valutazione dell'unità negoziale si è ritenuto opportuno eseguire un metodo di stima commerciale o sintetico in modo da pervenire al valore di mercato più probabile, eseguendo quei correttivi di adattamento per l'attuale andamento del mercato immobiliare.

La valutazione viene eseguita assegnando prezzi unitari per metro quadrato di superficie convenzionale operando allo stesso tempo una ricerca dei prezzi di mercato per beni simili della zona, con particolare riferimento a recenti contrattazioni, e potendo determinare per il manufatto adibito a deposito

con annesso ufficio un prezzo unitario mediato di € 400,00 per ogni m<sup>2</sup> di superficie convenzionale assegnando un coefficiente del 30% per la tettoia.

Per l'unità abitativa, considerate le discrete caratteristiche intrinseche ed estrinseche, un prezzo unitario mediato di € 900,00 per ogni m<sup>2</sup> di superficie convenzionale, assegnando un coefficiente del 40% per la veranda coperta e del 10% per il locale sottotetto; infine per l'area scoperta, da valutare sia sotto il profilo agricolo che sotto il profilo commerciale costituendo di fatto un ulteriore pregio quale pertinenza degli immobili già descritti, si determina un prezzo unitario mediato di 8,00/mq. di superficie. Pertanto, si avrebbe:

$(mq.(121+100 \times 0,30) \times € 400,00 + mq.(154+50 \times 0,40+47 \times 0,10) \times € 900,00 + mq. 5.000 \times € 8,00 = € 257.630,00$  e € 257.600,00 in c.t. nelle condizioni in cui si trova, e considerato in regola.

A tale cifra vanno detratti i costi occorrenti per il pagamento della sanatoria, nonché di tutti gli atti tecnici finalizzati alla legittimazione urbanistica e fiscale dei manufatti pertanto il valore dell'unità negoziale sarà il seguente:

$€ 257.630,00 - € (4.305,00 + 2.000,00 + 5.000,00 + 700,00 + 2.500,00 + 500,00 + 6.975,00 + 2.500,00) = € 233.150,00$  che si possono arrotondare ad € 233.000,00.

Unità negoziale "B": tale unità è composta dal cespite annotato al numero d'ordine 4 del superiore elenco già citato e si riferisce ad un locale-deposito ubicato nel Comune di Ragusa in Contrada S. Giacomo lungo la S.P. n.53 in prossimità del Km 2+100.

Tale cespite risulta annotato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ragusa

in ditta:

proprietà per 1000/1000 ed è gravato di usufrutto per metà indivisa in favore  
del signor

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Con il seguente carico:

- B1) Foglio A/405 p.lla 208 sub 4, Z.C. 4, Cat. C/2, Cl. 2<sup>a</sup>, Cons. m<sup>2</sup> 99,  
Rendita € 92,03, Contrada S. Giacomo, Piano T

Trattasi di un ampio locale al piano terra adibito a deposito-magazzino  
inserito in un complesso edilizio avente due elevazioni e costituito da due  
ampi locali al piano terra (del quali uno è quello di cui trattasi), portoncino  
d'ingresso in alluminio che immette nel vano scala che conduce al primo  
piano destinato a civile abitazione con copertura a terrazza praticabile.

Tale immobile sorge immediatamente adiacente all'arteria principale del  
luogo, la più volte citata S.P. n.53, ed è leggermente arretrato di qualche  
metro da essa. L'immobile non presenta alcun pregio di sorta e si presenta  
piuttosto datato con intonaci e finiture esterne bisognose di manutenzione.  
Il locale in esame ha un ampio ingresso tramite saracinesca metallica e si  
presenta all'interno come un unico locale avente una buona altezza utile pari  
a 4,80 m, piuttosto rustico e privo di qualsiasi apertura verso l'esterno  
tranne che per la saracinesca di ingresso. La superficie complessiva di tale  
locale è pari a m<sup>2</sup> 100,00.

La valutazione viene eseguita assegnando prezzi unitari per metro quadrato  
di superficie convenzionale operando allo stesso tempo una ricerca dei prezzi  
di mercato per beni simili della zona, con particolare riferimento a recenti  
contrattazioni, e potendo determinare un prezzo unitario mediato di € 350,00  
per ogni m<sup>2</sup> di superficie convenzionale, estrapolato anche dalle più recenti



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

contrattazioni in zona, per cui si ha:

mq.  $100,00 \times € 350,00 = € 35.000,00$  nelle condizioni in cui si trova.

La quota afferente l'esecutato va abbattuta del 25% in quanto la metà si appartiene solo come nuda proprietà e considerato l'età dell'usufruttuario, il valore attuale di tale cespite può essere fissato in € 26.250,00 e definitivamente in € 26.000,00

Unità negoziale "C": Tale unità negoziale coincide con i cespiti compresi tra il numero d'ordine 6 ed il numero 10 del superiore elenco e si riferiscono ad un'area sulla quale insiste un immobile adibito a civile abitazione siti nel Comune di Ragusa in Contrada S. Giacomo lungo la S.P. n.53 in prossimità del Km 1+900.

Tali cespiti risultano annotati al Catasto dei Terreni del Comune di Ragusa in ditta:

proprietà per 1/2

proprietà per 1/2

Con il seguente carico:

- C1) Foglio 405 p.lla 344, Qualità Seminativo, Cl. 5<sup>a</sup>, Superficie m<sup>2</sup> 1.195, Red. Dominicale € 1,85, Red. Agrario € 0,62
- C2) Foglio 405 p.lla 345, Qualità Seminativo, Cl. 5<sup>a</sup>, Superficie m<sup>2</sup> 20, Red. Dominicale € 0,03, Red. Agrario € 0,01
- C3) Foglio 405 p.lla 356, Qualità Seminativo, Cl. 5<sup>a</sup>, Superficie m<sup>2</sup> 25, Red. Dominicale € 0,04, Red. Agrario € 0,01
- C4) Foglio 405 p.lla 347, Fabbricato Rurale, Superficie m<sup>2</sup> 45

• C5) Foglio 405 p.lla 346, Fabbricato Rurale, Superficie m<sup>2</sup> 445

Trattasi di un unico immobile e relativa ampia pertinenza esterna di discreto pregio adibito anticamente a presidio delle forze dell'ordine posto a ridosso della strada provinciale dalla quale risulta arretrato di circa 10,00 ml che ha subito un intervento di ampliamento regolarizzato giusta Concessione Edilizia n. 23/91 per assumere l'attuale conformazione. Di fatto all'interno della costruzione trovano posto due distinte unità abitative con accessi dallo stesso cortile antistante la strada pubblica.

L'edificio, avente un'unica elevazione con struttura del tipo misto, solaio in latero-cemento e copertura articolata a più falde con manto di tegole del tipo marsigliese, ha la seguente consistenza riferita alla prima unità abitativa: vano pranzo, cucina con annesso locale forno; soggiorno, salotto, n. 2 camere da letto, bagno, n. 2 ripostigli ed un ulteriore vano adibito a deposito-ripostiglio con accesso dall'esterno; adiacente alla cucina e al vano pranzo si trova un'ampia veranda con accessi sui vani predetti che occupa una superficie di m<sup>2</sup> 62,00 ed è pavimentata con battuto di cemento liscio. La seconda unità abitativa ha invece la consistenza di seguito esposta: cucina; soggiorno, salotto, n. 2 camere da letto, bagno, ripostiglio, lavanderia nonché una tettoia esterna posta in corrispondenza della cucina ed avente una superficie di m<sup>2</sup> 34,00 con struttura orizzontale e verticale in acciaio, pavimento in battuto di cemento e copertura con manto di tegole del tipo marsigliese che risulta non regolarizzata.

Il fabbricato nel suo insieme copre un'area di copre m<sup>2</sup> 306,00 escluse la veranda coperta e la tettoia. Nel complesso l'immobile si presenta internamente ben rifinito con pavimenti in ceramica, pareti rifinite a gesso,



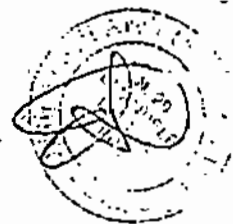
infissi in legno tamburato, completo di impianti tecnologici mentre esternamente le pareti sono rifinite con tonachina in buono stato manutentivo, infissi in alluminio di discreta fattura.

Lo spazio esterno afferente ai fabbricati che si estende per m<sup>2</sup> 1.240,00 è sistemato con pavimentazione in battuto di cemento liscio nella parte circostante la costruzione e nel tratto che va dalla strada alla costruzione stessa mentre la parte retrostante è mantenuta per fini agricoli con orto ed alberi da frutto e risulta in generale ben curata.

Per quanto riguarda la realizzazione della tettoia classificabile come struttura precaria ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale n. 4 del 16 aprile 2003 e successive modificazioni, a giudizio dello scrivente, non sussistono motivazioni ostative alla regolarizzazione della stessa dietro versamento a favore del Comune di Ragusa di cinquanta euro per ogni metro quadrato di superficie coperta ai sensi della già citata Legge Regionale n. 4 del 16 aprile 2003 e successive modificazioni. Pertanto, da un conteggio di massima, è scaturito un importo complessivo di euro 1.700,00.

Le spese tecniche per l'espletamento di detta pratica possono essere quantificabili, con buona approssimazione, in euro 500,00.

La valutazione viene eseguita assegnando prezzi unitari per metro quadrato di superficie convenzionale operando allo stesso tempo una ricerca dei prezzi di mercato per beni simili della zona, con particolare riferimento a recenti contrattazioni, e potendo determinare per l'immobile adibito a civile abitazione, considerate le discrete caratteristiche intrinseche ed estrinseche, un prezzo unitario mediato di € 800,00 per ogni m<sup>2</sup> di superficie convenzionale assegnando un coefficiente del 40% per la veranda coperta e





del 30% per la tettoia; infine per l'area scoperta, da valutare sia sotto il profilo agricolo che sotto il profilo commerciale costituendo di fatto un ulteriore pregio quale pertinenza degli immobili già descritti, si determina un prezzo unitario mediato di 8,00/mq. di superficie. Pertanto si avrebbe:

$[\text{mq.}(306+62 \times 0,40+34 \times 0,30) \times \text{€ } 800,00 + \text{mq. } 1.240 \times \text{€ } 8,00 =$

$\text{€ } 282.720,00 \text{ e } \text{€ } 282.700,00$  in c.t. nelle condizioni in cui si trova e considerato a regola.

A tale cifra vanno detratti i costi occorrenti per la regolarizzazione della tettoia, nonché di tutti gli atti tecnici finalizzati alla legittimazione urbanistica e fiscale dei manufatti pertanto il valore dell'unità negoziale sarà il seguente:

$\text{€ } 282.720,00 - \text{€ } (1.700,00 + 500,00) = \text{€ } 280.520,00$  che si possono arrotondare ad **€ 280.000,00.**

A questo punto, prima di procedere alla identificazione delle successive unità negoziali, si ritiene opportuno specificare che nel foglio di mappa catastale esiste di fatto un refuso che assegna la p.lla 63 ad altro edificio, probabilmente per errore di orientamento, e sostanzialmente mai corretto.

Tuttavia i dati riportati nelle planimetrie catastali relative ai singoli immobili consentono di fatto l'esatta individuazione dei cespiti, per ogni eventuale motivo transattivo.

Essi sono costituiti da tre cespiti al piano terra, inseriti in un unico immobile avente una sola elevazione, siti nel Comune di Ragusa in Contrada S.

Giacomo in prossimità del principale incrocio della frazione cittadina nel quale si intersecano la S.P. n.53 e la S.P. n.55. Tali locali risultano tutti adiacenti tra loro, e si configurano come diversi vani dei quali alcuni sono separati attualmente da pareti murarie ed altri sono in diretta comunicazione tra loro



tramite aperture interne ricavate nei setti murari di separazione.

In particolare, un cespite si configura come un unico vano attualmente adibito a garage-deposito mentre gli altri due si preferisce in questo contesto trattarli come unica unità negoziale per una migliore alienabilità in caso di vendita coatta.

La costruzione lascia intravedere nel suo insieme un discreto pregio originario con pareti perimetrali in muratura, copertura a tetto, zoccolatura in pietra bugnata e con le aperture aventi cornici in pietra piuttosto ricercate a testimoniare una qualche importanza storica nei tempi passati, tuttavia oggi appare in stato di semi abbandono generale testimoniato dagli infissi e dalle finiture interne ed esterne in avanzato stato di degrado. L'edificio, di forma rettangolare allungata, prospetta sulla pubblica via con tre ingressi e sul retro su un'ampia corte interna delimitata da ulteriori anonimi fabbricati adibiti a civile abitazione e da una struttura di tipo produttivo (mulino) sulla quale non sono presenti ingressi ma vi si affacciano solo diverse finestre.

Unità negoziale "D": essa comprende i cespiti inseriti al numero d'ordine 2 e 3 del superiore elenco si riferiscono ai locali inseriti nell'immobile sito nel Comune di Ragusa in Contrada S. Giacomo. Il primo cespite risulta annotato al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa in.ditta:

proprietà per 1/2

proprietà per 1/2

Con il seguente carico:

- D1) Foglio 346 p.lla 63 sub 12, Z.C. 1, Cat. C/2, Cl. 2<sup>a</sup>, Cons. m<sup>2</sup> 155,

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Rendita € 424,27, Contrada S. Giacomo, Piano T.

Mentre il secondo cespite, iscritti al numero d'ordine e 3 del citato elenco risulta annotato al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa in ditta:

proprietà per 1000/1000 ed è gravato di usufrutto per metà indivisa in favore del sign. [REDACTED] C.F.:

[REDACTED] titore del predetto esecutato  
Con il seguente carico:

- D2) Foglio, 346 p.lla 63 sub 7, Z.C. 1, Cat. C/2, Cl. 2<sup>a</sup>, Cons. m<sup>2</sup> 102, Rendita € 279,20, Contrada S. Giacomo, Piano T.

Tali locali sono composti da più vani dei quali due sono attualmente occupati da un'attività di tipo commerciale mentre gli altri hanno accesso da una porta in ferro prospiciente la pubblica strada. Si presentano, come già anticipato nella premessa generale, in condizioni di semi-abbandono sia per quanto riguarda le finiture interne che per quelle esterne.

La loro consistenza è pari a m<sup>2</sup> 257,00 e per la loro valutazione, eseguita assegnando prezzi unitari per metro quadrato di superficie convenzionale a seguito di una ricerca dei prezzi di mercato per beni simili della zona, con particolare riferimento a recenti contrattazioni, si può determinare un prezzo unitario mediato di € 500,00 per ogni m<sup>2</sup> di superficie convenzionale. Pertanto si avrebbe:

mq. 257 x € 500,00 = € 128.500,00 nelle condizioni in cui si trova.

La quota afferente l'esecutato relativa al cespite D2 va abbattuta del 25% in quanto la metà si appartiene solo come nuda proprietà e considerato l'età dell'usufruttuario, il valore attuale di tale cespite può essere fissato in base al

seguente conteggio: mq. (155x1 + 102x0,75) x € 500,00 = € 115.750,00 e definitivamente in € 115.000,00

Unità negoziale "E": essa comprende il cespite al numero d'ordine 5 del superiore elenco si riferisce al locale iscritto nell'immobile sito nel Comune di Ragusa in Contrada S. Giacomo. Tale cespite risulta annotato al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa in ditta:

ASTE GIUDIZIARIE.it  
 proprietà per 1000/1000 ed è gravato di usufrutto per metà indivisa in favore del sign. nato a C.F.:

enitore del predetto esecutato

Con il seguente carico:

- E1) Foglio 346 p.lla 63 sub 9, Z.C. 1, Cat. C/2, Cl. 2ª, Cons. m² 17, Rendita € 46,53, Contrada S. Giacomo, Piano T.

Trattasi del vano attualmente adibito a garage-deposito avente un'ampia apertura con saracinesca metallica prospiciente la strada provinciale.

La qualità delle finiture interne ed esterne sono piuttosto rustiche ed ha una superficie di m² 17.

Considerate le scarse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per la valutazione, eseguita assegnando prezzi unitari per metro quadrato di superficie convenzionale a seguito di una ricerca dei prezzi di mercato per beni similari della zona, con particolare riferimento a recenti contrattazioni, si può determinare un prezzo unitario mediato di € 400,00 per ogni m² di superficie convenzionale. Pertanto si avrebbe:

mq. 17 x € 400,00 = € 6.800,00 nelle condizioni in cui si trova.

Per gli stessi motivi esposti per i cespiti nelle identiche condizioni di quote di

proprietà, il valore definitivo si può fissare in arrotondamento in € 5.000,00

#### RIEPILOGO.

L'ammontare dei beni oggetto della presente esecuzione per convenienza e semplicità espositiva sono stati raggruppati in cinque unità negoziali corrispondenti alla totalità dei cespiti elencati nel precedente elenco e di seguito denominati:

Unità negoziale "A" (riferimento elenco perizia A1-A2): Terreno sito in località S. Giacomo Foglio 407 p.la 13, Fabbricati siti in località S. Giacomo Foglio 104 p.la 99.

Unità negoziale "B" (riferimento elenco perizia B1): Fabbricato sito in località S. Giacomo Foglio 405 p.la 208.

Unità negoziale "C" (riferimento elenco perizia C1....C5): Terreni e fabbricati siti in località S. Giacomo Foglio 405 p.lle 344-345-356-347-346.

Unità negoziale "D" (riferimento elenco perizia D1-D2): Fabbricati siti in località S. Giacomo Foglio 346 p.la 63 sub 12 e 7.

Unità negoziale "E" (riferimento elenco perizia E1): Fabbricato sito in località S. Giacomo Foglio 346 p.la 63 sub 9.

Detto quanto sopra, il valore dei beni in elenco viene di seguito riepilogato:

Rif. Elenco perizia	Valore complessivo	Quota soggetti esecutati
(A1-A2)	€ 233.000,00	€ 233.000,00
(B1)	€ 35.000,00	€ 26.000,00
(C1....C5)	€ 280.000,00	€ 280.000,00
(D1-D2)	€ 128.500,00	€ 115.000,00
(E1)	€ 6.800,00	€ 5.000,00
TOTALE	€ 683.300,00	€ 659.000,00



Tanto dovevasi ad espletamento dell'incarico e rimanendo a disposizione.

Ragusa, 08/08/2006

IL C. T. U.

(Dott. Arch. Emanuele Licitra)

*Emanuele Licitra*



ASTE GIUDIZIARIE.it

Il giorno 2006 il giorno 08 del mese di Agosto Rev.

il notaio cancelliere del Tribunale è presente

*Not. Arch. Emanuele Licitra*

4530 / Es. Lm

Il quale deposita la sostanza relativa al procedimento che non

lo ha fatto alla mia presenza

*Emanuele Licitra*

IL CANCELLIERE CI  
D. A. M. Licitra

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

All' Ill.mo Sig. Giudice Dott. Vincenzo Saito, G. E. nella causa civile relativa alla Esecuzione Immobiliare n. 80/05 Ruolo generale Esec. promossa da \_\_\_\_\_ Si contro \_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Relazione integrativa alla consulenza tecnica di ufficio.

Stimatissimo Dott. Vincenzo Saito,

difficile dire perché l'elencazione dei cespiti nella perizia segue quell'ordine, e la memoria non mi aiuta in tal senso.

Probabilmente la difficoltà riscontrata durante l'esatta individuazione dei cespiti secondo una loro identità catastale veniva già stemperata man mano che si riusciva ad ottenere un risultato certo e probabilmente quell'elenco, forse casuale, è stato alla fine mantenuto.

Tuttavia, dopo attenta lettura, potendo comunque confermare l'esattezza in attualità dei dati relativi ai cespiti sottoposti a pignoramento e potendo ribadire il suggerimento di accorpate gli stessi nelle unità negoziali già proposte, sottopongo alla sua attenzione quanto segue.

L'elenco dei beni sottoposti a pignoramento, così come risulta dagli atti, viene trascritto nello stesso ordine, aggiungendo ad ogni capoverso un numero progressivo.

... per la quota indivisa di proprietà di \_\_\_\_\_ pari ad  $\frac{1}{2}$ :

1. - immobile, sito in Ragusa, in catasto terreni al foglio 102, part. 19, di mq. 1240;
2. - immobile, sito in Ragusa, in catasto terreni al foglio 102, part. 20, di mq. 490;
3. - immobile, sito in Ragusa, nella C/da San Giacomo, in catasto terreni al foglio 102, part. 344, di are 11 e centiare 95;
4. - immobile, sito in Ragusa, nella C/da San Giacomo, in catasto terreni al foglio 102, part. 345, di centiare 20;
5. - immobile, sito in Ragusa, nella C/da San Giacomo, in catasto terreni al foglio 102, part. 346, di are 4 e centiare 45;
6. - immobile, sito in Ragusa, nella C/da San Giacomo, in catasto urbano al foglio 104, part. 99/C;
7. - immobile, sito in Ragusa, nella C/da San Giacomo, in catasto terreni al foglio 104, part. 13, di are 50;
8. - immobile, sito in Ragusa, nella C/da San Giacomo, in catasto urbano al foglio 104, part. 99;
9. - immobile, sito in Ragusa, in catasto terreni al foglio 46, part. 63/B;
10. - immobile, sito in Ragusa, in catasto terreni al foglio 46, part. 63;
11. - immobile, sito in Ragusa, in catasto urbano al foglio 46, part. 63, sub 2;
12. - immobile, sito in Ragusa, in catasto urbano al foglio 46, part. 63, sub 6;
13. - immobile, sito in Ragusa, in catasto urbano al foglio 46, part. 63, sub 8;
14. - immobile, sito in Ragusa, nella C/da San Giacomo, in catasto urbano al foglio 46, part. 63, sub 7;  
per la quota di nuda proprietà di \_\_\_\_\_ pari ad  $\frac{1}{2}$  dei seguenti immobili:
15. - immobile, sito in Ragusa, nella C/da San Giacomo, in catasto urbano al foglio 46, part. 63, sub 9;
16. - immobile, sito in Ragusa, nella C/da San Giacomo, in catasto urbano al foglio 46, part. 63, sub 12;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

17.- la piena nuda proprietà di \_\_\_\_\_ dell'intero immobile sito in Ragusa, nella C/da San Giacomo, in catasto urbano al foglio 102, part. 208, sub 4;

18. - per la quota di proprietà di \_\_\_\_\_ : 1/18, dell'immobile, sito in Ragusa, in catasto urbano al foglio 263, part. 550;

per la quota di proprietà di " \_\_\_\_\_ pari ad  $\frac{1}{2}$ , di cui l'istante mi ha fornito la seguente descrizione:

19. - immobile, sito in Ragusa, nella C/da San Giacomo, in catasto urbano al foglio 104, part. 99;

20. - immobile, sito in Ragusa, nella C/da San Giacomo, in catasto terreni al foglio 104, part. 13, di are 50;

21. - immobile, sito in Ragusa, nella C/da San Giacomo, in catasto terreni al foglio 102, part. 344, di are 11 e centiare 95;

22. - immobile, sito in Ragusa, nella C/da San Giacomo, in catasto terreni al foglio 103, part. 345, centiare 20;

23. - immobile, sito in Ragusa, nella C/da San Giacomo, in catasto terreni al foglio 102, part. 346, di are 4 e centiare 45;

24. - immobile, sito in Ragusa, in catasto terreni al foglio 102, part. 19, di mq. 1240;

25. - immobile, sito in Ragusa, in catasto terreni al foglio 102, part. 20, di mq. 490;

26. - immobile, sito in Ragusa, in catasto urbano al foglio 46, part. 63, sub 2;

27. - immobile, sito in Ragusa, in catasto urbano al foglio 46, part. 63, sub 6;

28. - immobile, sito in Ragusa, in catasto urbano al foglio 46, part. 63, sub 8;

29. - immobile, sito in Ragusa, nella C/da San Giacomo, in catasto urbano al foglio 46, part. 63, sub 7;

la quota di nuda proprietà di \_\_\_\_\_ a, pari ad  $\frac{1}{2}$ , dei seguenti immobili:

30. - immobile, sito in Ragusa, nella C/da San Giacomo, in catasto urbano al foglio 46, part. 63, sub 9;

31. - immobile, sito in Ragusa, nella C/da San Giacomo, in catasto urbano al foglio 46, part. 63, sub 12;

....."

Questi ipotetici 31 cespiti risulteranno alla fine solo 11 poiché alcuni risultano di diversa proprietà e molti altri risultano ripetuti.

Nella parte che segue verranno richiamati i cespiti come elencati nell'atto di avviso di pignoramento immobiliare seguendo l'ordine numerico assegnato e richiamando solo il numero.

A seguire verrà specificata di volta in volta la sua attualità con riferimento all'elenco della perizia ed infine il collocamento all'interno delle unità negoziali.

Cespite N° 1: il foglio 102 non esiste più, oggi esiste il foglio 405

la p.lla 19 è stata soppressa generando le p.lle 344-345-356 (vedasi perizia pagg. 2-3).

La consistenza originaria (ex 19) era di mq. 1.240. Quella delle nuove particelle è rispettivamente di mq. 1.195 (344), di mq. 20 (345), di mq. 25 (356), e quindi (1.195+20+25=1.240).

Nella perizia di stima sono trattate rispettivamente come cespite n° 6 (pagg. 4-5) cespite n° 7 (pag. 5) cespite n° 8 (pag. 5).

Sono collocate rispettivamente nelle unità negoziali C1 - C2 - C3 (pag. 14 e seguenti).



Cespite N° 2: il foglio 102 non esiste più, oggi esiste il foglio 405

la p.lla 20 è stata soppressa generando le p.lle 346-347 (vedasi perizia pagg. 2-3).

La consistenza originaria (ex 20) era di mq. 490.

Quella delle nuove particelle è rispettivamente di mq. 445 (346), di mq. 45 (347), e quindi (445+45=490).

Nella perizia di stima sono trattate rispettivamente come cespite n° 10 (pag. 5) cespite n° 9 (pag. 5).

Sono collocate rispettivamente nelle unità negoziali C4 (pag. 14 e seguenti) e C5 (pag. 15 e seguenti).

Cespite N° 3: il foglio 102 non esiste più, oggi esiste il foglio 405

la p.lla 344 deriva dalla particella 19 che è stata soppressa generando le p.lle 344-345-356 (vedasi perizia pagg. 2-3).

Tale cespite è pertanto una ripetizione parziale del cespite N° 1.

Cespite N° 4: il foglio 102 non esiste più, oggi esiste il foglio 405

la p.lla 345 deriva dalla particella 19 che è stata soppressa generando le p.lle 344-345-356 (vedasi perizia pagg. 2-3).

Tale cespite è pertanto una ripetizione parziale del cespite N° 1.

Cespite N° 5: il foglio 102 non esiste più, oggi esiste il foglio 405

la p.lla 346 deriva dalla particella 20 che è stata soppressa generando le p.lle 346-347 (vedasi perizia pagg. 2-3).

Tale cespite è pertanto una ripetizione parziale del cespite N° 2.

Cespite N° 6: non esiste; vedi perizia pagg. 2-3.

Cespite N° 7: il foglio 104 è diventato 407

con tale correzione è stato denominato cespite N° 11 (pag. 5) e collocato nella unità negoziale A2 (pag. 6 e seguenti).

Cespite N° 8: È stato denominato cespite N° 1 (pag. 3) e collocato nella unità negoziale A1 (pag. 6 e seq.).

Cespite N° 9: non esiste; vedi perizia pagg. 2-3.

Cespite N° 10: non si appartiene agli esecutati; vedi perizia pagg. 2-3.

Cespite N° 11: non si appartiene agli esecutati; vedi perizia pagg. 2-3.

Cespite N° 12: non si appartiene agli esecutati; vedi perizia pagg. 2-3.

Cespite N° 13: non si appartiene agli esecutati; vedi perizia pagg. 2-3.

Cespite N° 14: È stato denominato cespite N° 3 (pag. 4) e collocato nella unità negoziale D2 (pagg. 18-20).

Cespite N° 15: È stato denominato cespite N° 5 (pag. 4) e collocato nella unità negoziale E (pagg. 20-21).

Cespite N° 16: È stato denominato cespite N° 2 (pagg. 3-4) e collocato nella unità negoziale D1 (pagg. 18-20).

Cespite N° 17: È stato denominato cespite N° 4 (pag. 4) e collocato nella unità negoziale B (pagg. 12-13-14).

Cespite N° 18: non si appartiene agli esecutati; vedi perizia pagg. 2-3.

Cespite N° 19: È una ripetizione del cespite N° 8 dello stesso elenco.

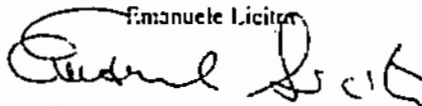
Cespite N° 20: E' una ripetizione del cespite N° 7 dello stesso elenco.  
Cespite N° 21: E' una ripetizione del cespite N° 3 dello stesso elenco.  
Cespite N° 22: E' una ripetizione del cespite N° 4 dello stesso elenco.  
Cespite N° 23: E' una ripetizione del cespite N° 5 dello stesso elenco.  
Cespite N° 24: E' una ripetizione del cespite N° 1 dello stesso elenco.  
Cespite N° 25: E' una ripetizione del cespite N° 2 dello stesso elenco.  
Cespite N° 26: E' una ripetizione del cespite N° 11 dello stesso elenco.  
Cespite N° 27: E' una ripetizione del cespite N° 12 dello stesso elenco.  
Cespite N° 28: E' una ripetizione del cespite N° 13 dello stesso elenco.  
Cespite N° 29: E' una ripetizione del cespite N° 14 dello stesso elenco.  
Cespite N° 30: E' una ripetizione del cespite N° 15 dello stesso elenco.  
Cespite N° 31: E' una ripetizione del cespite N° 16 dello stesso elenco.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sperando che tali specifiche risulteranno abbastanza esaustive a chiarimento di quanto richiesto, con l'occasione porgo

Distintissimi saluti

Emmanuel Licita



**TRIBUNALE DI RAGUSA**

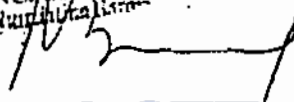
L'anno 2009 il giorno 25 del mese di Maggio  
nella cancelleria del Tribunale è presente il sig.

ved. Emmanuel Licita

il quale deposita la suddetta relazione di consulenza che  
sottoscrive alla mia presenza.



CANCELLERIA  
Tribunale di Ragusa



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it