

Tribunale di Ragusa



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n° 67/2010

ATTORE: [REDACTED]

CONVENUTO: [REDACTED]

ISTRUTTORE: Giudice E. Dott. Claudio Maggioni



Vittoria, li 19 Aprile 2011

IL TECNICO



(Arch. Gaetano Giommarresi)



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo dott. Claudio Maggioni, G. E. presso il

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### “TRIBUNALE DI RAGUSA”

Con il verbale di prima udienza del 20 Gennaio 2011, la S. V. I., nominava quale C. T. U. me sottoscritto Arch. Gaetano Giommarresi, nato a Vittoria (RG) il 25 Aprile 1969 ed ivi residente in via del Quarto n° 77/C, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Ragusa al n° 388, nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 67/2010 promossa dall' [REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED] contro [REDACTED], conferendomi l'incarico di “calcolare il valore commerciale dell'immobile pignorato; verificare la provenienza, il titolo di proprietà e la regolarità edilizia del fabbricato; accertare, in caso di difformità, se detto immobile sia suscettibile di sanatoria, calcolandone i relativi oneri”.

Dopo aver effettuato i rilievi necessari e gli accertamenti del caso, espongo alla S. V. I. la presente “Relazione di Consulenza Tecnica” che, per motivi di linearità espositiva, ho articolato come segue:

- A. PREMESSA;
- B. IL RICORSO;
- C. ELENCO DEI BENI PIGNORATI;
- D. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.

#### A. PREMESSA

- ✓ In data 19 Marzo 2011, il sottoscritto C. T. U. invitava le parti, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno del 22 e 26 Marzo 2011, a presentarsi giorno 31 Marzo 2011 presso il mio studio, sito in Vittoria (RG), via G. Garibaldi n° 191/A, per poter dare inizio alle operazioni peritali e recarsi nei luoghi oggetto di valutazione;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI RAGUSA – ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 67/2010

1

✓ Come trascritto nel primo verbale di sopralluogo (vedi allegato n° 13), in data 31 Marzo 2011, il sottoscritto C. T. U. ha atteso invano l'arrivo delle parti, e tramite telefono invitava nuovamente le suddette a presentarsi giorno 01 Aprile 2011 presso il mio studio, sito in Vittoria (RG), via G. Garibaldi n° 191/A, per poter dare inizio alle operazioni peritali e recarsi nei luoghi oggetto di valutazione;

✓ In data 01 Aprile 2011, alle ore 10:30, il sottoscritto C. T. U. si recava presso l'immobile pignorato dando inizio alle operazioni peritali in presenza [REDACTED]

[REDACTED]. Il sottoscritto ha provveduto ad ispezionare l'immobile ed assumere elementi utili all'espletamento del mandato, stilando tutto ciò su regolare verbale di sopralluogo allegato alla presente e prendendo appunti in separati fogli; ha inoltre effettuato necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa ed eseguito indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria (RG), al fine di accertare la conformità urbanistica e la regolarità edilizia dell'immobile.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C. T. U., esaminato gli atti e i documenti della causa, presenta la propria relazione di consulenza tecnica.

#### B. IL RICORSO

✓ Oggetto della presente relazione di consulenza tecnica è la valutazione del bene immobile già pignorato appartenente [REDACTED] [REDACTED] (covenuto), su richiesta del creditore procedente [REDACTED] [REDACTED] (attore).

#### C. ELENCO DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono:

1. Appartamento per civile abitazione posto a piano secondo di un edificio sito in Vittoria (RG), precisamente nella frazione di Scoglitti, via Paolo Castelli n° 1/N, indicato presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria, al foglio n° 173, particella n° 2145, sub 4.

#### D. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

I. CESPITE n° 1 – APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE POSTO A PIANO SECONDO DI UN EDIFICIO SITO IN VITTORIA (RG), PRECISAMENTE NELLA FRAZIONE DI SCOGLITTI, VIA PAOLO

CASTELLI n° 1/N:

- ✓ PROPRIETARI: Il bene pignorato è di proprietà per un 1/2 della [redacted] e per 1/2 del sig. [redacted] entrambi coniugati in regime di comunione legale dei beni e residenti in Vittoria
- ✓ TITOLO DI PROPRIETÀ: L'immobile pervenne al [redacted] in virtù dell'atto di compravendita rogato dalla dott.ssa Maria Scifo, notaio in Vittoria (RG), il 12 Agosto 2004, repertorio n° 6807, raccolta n° 1498, registrato a Vittoria (RG) in data 14 Agosto 2004 al n° 1338 (vedi allegato n° 1).
- ✓ DATI CATASTALI: L'immobile è indicato presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria, al foglio n° 173, particella n° 2145, sub 4, zona cens. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 185,69, via Paolo Castelli n° 1/N, piano 2°, [redacted] (proprietario per 1/2) e [redacted] (proprietaria per 1/2).
- ✓ DESCRIZIONE DELLA ZONA: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia è sito nel Comune di Vittoria, precisamente nella frazione di Scoglitti, in via Paolo Castelli n° 1/N, e ricade nel vigente P.R.G. di Vittoria in zona BS<sub>2</sub> (zona territoriale omogenea residenziale comprendente il nucleo urbano della frazione di Scoglitti).

Le zone BS<sub>2</sub> comprendono le parti parzialmente edificate esterne al nucleo urbano della frazione di Scoglitti.

Le zone BS<sub>2</sub> sono destinate prevalentemente alla residenza degli abitanti di Scoglitti e alle attrezzature civili ad essa connesse, comprese le attività per il commercio minuto, gli esercizi pubblici, gli uffici pubblici e privati, le attività del credito e assicurative, della ristorazione, le attività ricettive turistiche, quali pensioni, locande e alberghi, nonché ogni altra

attività anche produttiva, purché non pericolosa, nociva o non molesta e non confacente con il carattere residenziale della zona. Qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardino asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie, queste potranno essere consentite nell'ambito della zona purché venga rispettato quando previsto in materia dalla normativa nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione. Nell'ambito della zona BS<sub>2</sub> sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione demolizione e riedificazione, nuova edificazione, in lotti interclusi non superiori a mq. 1000, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria nei lotti interclusi di superficie non superiori a mq. 120 sarà pari a mc./mq. 9,00; nei lotti interclusi superiori ai mq. 120 e non superiori a mq. 200 il volume massimo consentito sarà pari a mc. 1000; nei lotti interclusi superiori a mq. 200 e non superiori a mq. 1000 la densità fondiaria massima sarà pari a mc./mq. 3.00;
- l'altezza massima sarà pari a ml. 11,00 e non più di tre piani fuori terra e comunque nel rispetto di quanto disposto dal D.M.LL.PP. 16/01/96.

- ✓ DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: Il lotto su cui sorge l'immobile, confinante con via Paolo Castelli, proprietà Cutrera, proprietà Cassibba, e strada privata, è di forma rettangolare pianeggiante ed ha una superficie complessiva di circa mq. 138,00.

Trattasi di un appartamento per civile abitazione comprendente due camere da letto, cucina, soggiorno, studio, oltre i servizi e spazio scoperto, posto a piano secondo di un edificio composto da tre piani fuori terra, piano terra, piano primo e piano secondo, con sovrastante copertura a terrazza calpestabile, sito in Vittoria (RG), precisamente nella frazione di Scoglitti, in via Paolo Castelli n° 1/N.

L'appartamento, accessibile dal piano terra tramite una scala esterna, risulta costituito da: un ingresso/soggiorno/pranzo/cucina della superficie utile di mq. 34,70; una veranda con affaccio antistante su via Paolo

*Aef*

Castelli della superficie utile di mq. 18,35; un disimpegno della superficie utile di mq. 6,10; una camera da letto della superficie utile di mq. 9,95; un bagno della superficie utile di mq. 6,75; una camera da letto della superficie utile di mq. 17,20; e un ripostiglio della superficie utile di mq. 8,00.

L'intero immobile si sviluppa su una superficie utile complessiva di circa mq. 101,05, di cui circa mq. 82,70 coperta, e ha un'altezza comprensiva di solaio di ml. 2,90.

La struttura dell'immobile è costituita da cordoli di fondazione, travi e pilastri in c. a., con solaio e sovrastante copertura in latero - cemento, pareti perimetrali in conci di tufo arenario dello spessore di cm. 25 e laterizi forati per le tramezzature interne; gli intonaci interni sono del tipo civile, mentre quello esterno è in plastico; la pavimentazione è in ceramica, le rifiniture interne sono in gesso, gli infissi esterni sono in alluminio, mentre quelli interni in legno tamburato; gli impianti idrico, elettrico e fognario sono sottotraccia.

Nella complessità l'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione, risulta abitabile, ed internamente ed esternamente rifinito in ogni sua parte.

- ✓ REGOLARITÀ EDILIZIA: Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, il sottoscritto ha riscontrato che l'immobile è stato edificato con regolare Concessione Edilizia n° 987 del 21 Dicembre 1999, rilasciata a nome del vecchio proprietario Palacino Giovanni, con progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 21 Settembre 1999, verbale n° 436, e successiva variante n° 338 del 09 Maggio 2001, rilasciata sempre a nome del vecchio proprietario [REDACTED] [REDACTED] con progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 06 Ottobre 2000, verbale n° 448. (vedi allegato n° 2 - 3 - 4).

Vista la domanda della ditta [REDACTED] in data 17 Novembre 1999 - prot. n° 24569, a poter eseguire i lavori di nuova costruzione, veniva rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa regolare autorizzazione, ai sensi dell'art. 18 della Legge 2/2/74 n° 64, del 03

Marzo 2000 (vedi allegato n° 5), e successiva variante del 29 Settembre 2000 - prot. n° 23786 (vedi allegato n° 6).

Per il suddetto immobile sono stati effettuati i necessari collaudi finali ai sensi dell'Art. 28 della L. 64/74, con i quali si dichiara che i lavori sono stati ultimati e risultano, per dimensione qualità dei materiali, conformi agli atti tecnici depositati (vedi allegato n° 7), ed è stato rilasciato, da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, regolare certificato di abitabilità del 02 Settembre 2002 (vedi allegato n° 8).

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, e dalla planimetria catastale, l'edificio risulta regolarmente accatastato, e non presenta difformità con lo stato attuale dell'immobile (vedi allegato n° 9).

*In definitiva, l'immobile risulta urbanisticamente a regola e conforme agli atti tecnici depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria e presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa.*

STIMA SECONDO IL VALORE DI MERCATO: Per la valutazione del bene oggetto della presente relazione di perizia, si ritiene opportuno procedere alla stima analitica e alla stima sintetica per confronto (cioè confrontare ogni valore ottenuto con valori di immobili simili disponibili sul mercato).

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti, ordinari, ritraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità.

Dal reddito lordo annuo ordinario si può, quindi, determinare il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

STIMA ANALITICA: facendo espressamente riferimento alla particolare zona in cui ricade l'immobile, ed alle condizioni d'uso dello stesso, il canone per abitazione può oscillare intorno a € 350,00 mensili e pertanto il conseguente reddito lordo annuo risulta di € 4.200,00.

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese di manutenzione straordinaria, detrazioni ordinarie per sfiti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IRPEF, ILOR, ed ICI), in genere e più specificatamente per il caso in oggetto, si aggirano intorno al 25 % del reddito lordo poco sopra citato.

Il reddito annuo netto, da prendere a base di capitalizzazione, ammonta pertanto a € 3.150,00.

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio e della zona, nonché della vetustà del manufatto, si può assumere pari al 2,50 %, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = \text{€ } 3.150,00 : 0,025 = \text{€ } 126.000,00.$$

STIMA SINTETICA: riferendosi alle recenti offerte di vendita di immobili ad uso abitativo riscontrate sulla piazza di Vittoria, soprattutto presso gli studi notarili, si rileva che nella zona di Vittoria il prezzo richiesto per edifici con le stesse caratteristiche di quello considerato oscilla tra € 1.300,00 ed € 1.500,00 al metro quadrato di superficie utile abitabile per immobili liberi.

Considerando le caratteristiche, nonché il grado di vetustà dell'edificio nel caso in questione, si ha un prezzo unitario pari ad € 1.400,00 al metro quadrato.

Tale valore verrà conteggiato per intero sulla superficie utile abitabile (s. u. ab.) che è pari a mq. 82,70, e per il 30% sulla superficie utile non residenziale (s. n. r.) destinata a balconi, cavedii, verande e terrazze che è pari a mq. 18,35; si determina così, un più probabile valore di mercato pari a:

$$\text{€ } 1.400,00 \times \text{mq. } 82,70 = \text{€ } 115.780,00;$$

$$\text{€ } 420,00 \times \text{mq. } 18,35 = \text{€ } 7.707,00;$$

$$\text{per un totale di: } (\text{€ } 115.780,00 + \text{€ } 7.707,00) = \text{€ } 123.487,00.$$

Quindi la media ottenuta fra la stima analitica per la capitalizzazione dei redditi e la stima sintetica è:

(€ 126.000,00 + € 123.487,00) : 2 = € 124.743,50 arrotondato  
ad € 120.000,00 (centoventimila/00).



Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, il sottoscritto ringrazia la S.V.l. e rassegna la presente relazione, restando a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.



Vittoria, li 19 Aprile 2011

IL TECNICO

(Arch. Gaetano Giommarresi)



---

## ALLEGATI

---

CESPITE n° 1 – APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE POSTO A PIANO SECONDO DI UN EDIFICIO SITO IN VITTORIA (RG), PRECISAMENTE NELLA FRAZIONE DI SCOGLITTI, VIA PAOLO CASTELLI N° 1/N:

1. Copia atto di compravendita del 12 Agosto 2004, (rep. n° 6807 – racc. n° 1498);
  2. Copia Concessione Edilizia n° 987 del 21 Dicembre 1999;
  3. Copia Concessione Edilizia n° 338 del 09 Maggio 2001;
  4. Copia progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 06 Ottobre 2000, verbale n° 448;
  5. Copia autorizzazione del Genio Civile di Ragusa del 03 Marzo 2000 – prot. n° 24569;
  6. Copia autorizzazione/variante del Genio Civile di Ragusa del 29 Settembre 2000 – prot. n° 23786;
  7. Copia Art. 28 della Legge n° 64/74;
  8. Copia certificato di abitabilità;
  9. Elaborato grafico dello stato di fatto – Scala 1:100;
  10. Documentazione fotografica.
- 
11. Copia ricevute di ritorno delle raccomandate inviate alle parti convenute;
  12. Copia ricevuta di ritorno spedizione relazione;
  13. Verbale di sopralluogo;
  14. N° 2 copie in CD-R della perizia con relativi allegati.

Vittoria, li 19 Aprile 2011

  
IL TECNICO  
  
(Arch. Gaetano Giommarresi)