

# TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA

---

RUOLO GENERALE ES. IMMOBILIARI n. 279/2015

GIUDICE ESECUTORE: dott. Claudio Maggioni

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



## INDICE

### **1. PREMESSA**

### **2. OPERAZIONI PERITALI**

### **3. STRUTTURA DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA**

### **4. GRUPPO IMMOBILI - A**

- 4.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
  - 4.1.1 Descrizione
  - 4.1.2 Riferimenti catastali
  - 4.1.3 Consistenza
- 4.2 PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI
- 4.3 TITOLO DI PROVENIENZA
- 4.4 COMPLETEZZA ACCERTAMENTO
- 4.5 DATI CATASTALI
- 4.6 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
- 4.7 DESTINAZIONE URBANISTICA
- 4.8 CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA
- 4.9 DETENZIONE DELL'IMMOBILE
- 4.10 ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA
- 4.11 STIMA DELL'IMMOBILE
  - 4.11.1 metodo di stima
  - 4.11.2 valutazione del prezzo di mercato
- 4.12 MODALITÀ DI VENDITA
- 4.13 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 4.14 VALUTAZIONE QUOTA DI PERTINENZA
- 4.15 PAGAMENTO DELL'IVA
- 4.16 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

### **5. GRUPPO IMMOBILI - B**

- 5.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
  - 4.1.1 Descrizione
  - 4.1.2 Riferimenti catastali
  - 4.1.3 Consistenza
- 5.2 PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI
- 5.3 TITOLO DI PROVENIENZA
- 5.4 COMPLETEZZA ACCERTAMENTO
- 5.5 DATI CATASTALI
- 5.6 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
- 5.7 DESTINAZIONE URBANISTICA
- 5.8 CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA
- 5.9 DETENZIONE DELL'IMMOBILE
- 5.10 ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA
- 5.11 STIMA DELL'IMMOBILE
  - 5.11.1 metodo di stima
  - 5.11.2 valutazione del prezzo di mercato
- 5.12 MODALITÀ DI VENDITA
- 5.13 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 5.14 VALUTAZIONE QUOTA DI PERTINENZA
- 5.15 PAGAMENTO DELL'IVA
- 5.16 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

### **6. ALLEGATI**

2/17



## 1. PREMESSA

Con ordinanza di nomina del 06.10.2015, lo scrivente arch. Luca Hanna iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ragusa al n. 454 del registro di anzianità e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa, con studio tecnico a Modica nella Via S. Cuore n. 169/B, veniva nominato dall'ill.mo Giudice Claudio Maggioni del Tribunale di Ragusa, Consulente Tecnico di Ufficio nella esecuzione immobiliare annotata al numero 279/2015. In data 22.10.2015 il sottoscritto si recava presso il Tribunale di Ragusa per la accettazione formale dell'incarico ricevuto a mezzo PEC.

## 2. OPERAZIONI PERITALI

Dalla visione degli incartamenti presenti all'interno del fascicolo ed a seguito degli accertamenti presso i luoghi interessati, la Conservatoria dei RR. II., l'Ufficio del Catasto di Ragusa e l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, si è potuto accertare la consistenza e condizione tecnico/amministrativa degli immobili interessati dalla procedura in questione.

## 3. STRUTTURA DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA

La presente relazione suddivide gli immobili interessati in due gruppi, in ragione delle diverse quote di proprietà e dallo spunto fornito dai quesiti posti dal G.E., ne riporta i rispettivi sviluppi.

## 4. GRUPPO IMMOBILI - A

Gli immobili di questo raggruppamento sono quelli di C.da Idria, individuati nella Via Mantegna Idria n°13 e più precisamente:

- a. **Fabbricato C/6 sito in Modica, identificato al NCEU del Comune di Modica al foglio 61 particella 367 sub.1;**
- b. Fabbricato A/7 sito in Modica, identificato al NCEU del Comune di Modica al foglio 61 particella 367 sub.2;



- c. **Fabbricato A/7 sito in Modica, identificato al NCEU del Comune di Modica al foglio 61 particella 367 sub.3;**
- d. Terreno sito in Modica, identificato al NCT del Comune di Modica al foglio 61 particella 366;

## 4.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### 4.1.1 Descrizione

Gli edifici sorgono tutti sulla collina di C.da Torre Gesuiti, in una zona caratterizzata dalla prevalente presenza di piccoli edifici residenziali a villa di recente realizzazione.

Essi ricadono nella parte alta del versante occidentale del promontorio Torre d'Oriente, all'interno di un lotto (p.lla 366) sul quale insistono due edifici residenziali affiancati, con struttura portante intelaiata in cemento armato.

La proprietà in questione riguarda due unità immobiliari posti su tre livelli strutturali di cui uno seminterrato (immobile a, b e c).

La porzione seminterrata risulta accessibile da una rampa posta a ridosso del confine settentrionale del lotto, mentre l'accesso alle unità residenziali insistono sulla parte occidentale con scala esterna di collegamento al piano primo.

L'esterno risulta interamente intonacato con malta cementizia e privo dello strato di coloritura finale.

Il terreno intorno al fabbricato (immobile d), limitatamente alla parte attigua all'edificio anzidetto, è attualmente adibito a giardino mentre risulta incolto nella restante parte.

### 4.1.2 Riferimenti catastali

CATASTO FABBRICATI							
Immobilie	Foglio	Particella	Zona cens.	categoria	classe	consistenza	Rendita
<b>a.</b>	61	367/1	1	C/6	4	32 m <sup>2</sup>	€ 36,36
<b>b.</b>	61	367/2	1	A/7	2	7,5 vani	€ 697,22
<b>c.</b>	61	367/3	1	A/7	1	5 vani	€ 387,34



CATASTO TERRENI								
Immobilie	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie			R.D.	R.A.
				ha	are	ca		
<b>d.</b>	61	366	PASCOLO ARB U		27	43	€ 8,50	€ 5,67

#### 4.1.3 Consistenza

Il fabbricato contiene una superficie coperta complessiva, distribuita sui tre livelli strutturali, pari a 285,07 m<sup>2</sup>, mentre le aree pertinenziali scoperte occupano complessivamente 159,62 m<sup>2</sup>. Il terreno si estende per una superficie complessiva di 2.743 m<sup>2</sup>.

#### 4.2 PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

Come indicato nella visura ipocatastale presente nel fascicolo, il debitore risulta proprietario della quota pari a ½ degli immobili in questione, di stato civile coniugato in regime di separazione di beni.

#### 4.3 TITOLO DI PROVENIENZA

La titolarità degli immobili è pervenuta alla parte esecutata a seguito del Decreto di trasferimento immobili del 18.06.2007 emesso dal Tribunale di Modica e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 16.07.2007 ai nn.17000/10201. Vedasi visura ipocatastale allegata agli atti.

#### 4.4 COMPLETEZZA ACCERTAMENTO

Si ritiene che l'accertamento sia stato completato.

#### 4.5 DATI CATASTALI

Dalle ispezioni effettuate è emerso che gli immobili oggetto di perizia, sono regolarmente accatastati e conformi alle planimetrie depositate (vedi allegati 3 e 4).



#### 4.6 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Le ispezioni ipotecarie effettuate non hanno evidenziato variazioni nelle formalità riportate dalla certificazione ipocatastale sopradetta.

Nello specifico i gravami esistenti sugli immobili risultano i seguenti:

- Domanda giudiziale, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 21.01.2011 ai nn.909/578;
- Ipoteca legale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 18.04.2013 ai nn.5579/853;
- Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 03.12.2014 ai nn.16114/2126;
- Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 13.07.2015 ai nn.9117/6009;

#### 4.7 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla interrogazione effettuata al nodo del Comune di Modica presso il portale del SITR (Sistema Informativo Territoriale), sono state estratte le previsioni di piano riguardanti la particella 366 del Foglio 61 (allegato 5.1). L'area interessata ricade interamente nella ZTO (Zona Territoriale Omogenea) E<sub>3</sub> caratterizzata da *“aree con ubicazione delicata in relazione alla vicinanza di insediamenti urbani, da mantenere a destinazione agricola in ordine alle finalità urbanistiche generali”*. La destinazione urbanistica è di tipo agricola, con funzione di protezione del paesaggio antropizzato, di valore urbano e specificatamente di valore storico artistico.

Secondo quanto previsto dalle indicazioni del Piano Paesistico Regionale, l'immobile ricade per intero all'interno del Paesaggio Locale 7b “altipiano ibleo” area 7.b “Centro storico di Modica. Aree archeologiche comprese” con livello di tutela 1.

Per quanto attiene invece alla disciplina del vincolo idro-geologico, per quanto rilevabile dalla sovrapposizione delle carte, il sito risulta all'esterno delle aree ad esso sottoposte.



#### 4.8 CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA

L'intero edificio è stato edificato senza le dovute autorizzazioni e pertanto, la precedente ditta proprietaria, ha dato avvio ad un procedimento di Condono edilizio il quale risulta fascicolato all'interno dell'Ufficio Tecnico Comunale con il n.2158 del 29.09.1986.

Dalla visione del sopradetto fascicolo risulta che la ditta ha effettuato una serie di pagamenti oblativi per una cifra complessiva di € 4.733,32 e che, pur risultando ammissibile all'iter sanatorio (vedi allegato 6), il procedimento risulta fermo in quanto manchevole di una serie di documenti propedeutici al suo completamento (vedi allegato 7).

Inoltre, dalla constatazione dei luoghi e dalla verifica della posizione sanatoria, il ritiro della concessione edilizia sarebbe subordinato al pagamento della differenza dell'oblazione versata e degli oneri concessori. A tale proposito, si riporta a seguire, una tabella degli importi presumibili:

Oblazione	€	6.000,00 ca.
Oneri concessori	€	2.000,00 ca.
<b>TOTALE</b>	€	<b>8.000,00 ca.</b>

#### 4.9 DETENZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio è utilizzato limitatamente al piano terra, come abitazione principale dal suocero della ditta esecutata, mentre il piano primo risulta non occupato.

#### 4.10 ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA

Limitatamente alle caratteristiche estrinseche degli immobili, essi ricadono in una zona rurale prossima al centro abitato che è caratterizzata da una piacevole veduta panoramica della parte storica della città di Modica.

Tuttavia, l'accesso ai luoghi è consentito attraverso l'utilizzo di una strada a ridotta sezione carrabile e dall'andamento irregolare. Inoltre risulta necessario evidenziare che l'area cimiteriale prossima agli immobili risulta parzialmente visibile solo da alcune zone del piano primo.



Per quanto attiene invece, alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, occorre rilevare che nonostante esso risulti dotato dei principali servizi di rete, questi necessitano importanti interventi di manutenzione in quanto obsoleti e parzialmente in disuso. Inoltre anche nella parte esterna occorre intervenire, per il ripristino delle condizioni di protezione dalle precipitazioni atmosferiche e per il completamento delle opere di finitura.

## 4.11 STIMA DELL'IMMOBILE

### 4.11.1 Metodo di stima

Per la valutazione del valore di mercato, l'immobile è stato considerato nella sua interezza in quanto il percorso sanatorio coinvolge ogni unità e pertanto queste risultano legate tra loro fino al rilascio del titolo concessorio. Per la valutazione si è utilizzato il criterio di stima sintetico, basato sulle indagini di mercato relative a compravendite di immobili con caratteristiche simili e in zone vicine a quella in esame.

### 4.11.2 Valutazione del prezzo di mercato

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'ubicazione e la densità abitativa della zona, si possono ritenere giusti i seguenti prezzi per metro quadro di superficie:

**Minimo = € 600 al mq      Massimo = € 950 al mq**

Da quanto sopra riportato consegue che è da ritenersi **EQUO** applicare il prezzo di:

**€ 890,00 al metro quadro**





Da cui ne conseguono i seguenti valori:

<b>TERRENO DI PERTINENZA</b>					
n.	Descrizione	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Coefficiente di piano	Superficie equiparata
1	Particella di pertinenza	2493,00	0,02	1,00	49,86
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>					
2	Autorimessa	31,60	0,65	0,50	10,27
<b>PIANO TERRA</b>					
3	Ingresso	15,97	1,00	1,00	15,97
4	Bagno	5,12	1,00	1,00	5,12
5	Cucina	21,17	1,00	1,00	21,17
6	Soggiorno	31,05	1,00	1,00	31,05
7	Bagno	8,47	1,00	1,00	8,47
8	Disimpegno	7,43	1,00	1,00	7,43
9	Camera	23,35	1,00	1,00	23,35
10	Ripostiglio	4,10	1,00	1,00	4,10
11	Camera	15,13	1,00	1,00	15,13
12	Camera	9,62	1,00	1,00	9,62
13	Veranda	24,20	0,25	1,00	6,05
14	Terrazza	61,55	0,25	1,00	15,39



<b>PIANO PRIMO</b>					
n.	Descrizione	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Coefficiente di piano	Superficie equiparata
15	Soggiorno	19,40	1,00	0,95	18,43
16	Cucina-pranzo	18,02	1,00	0,95	17,12
17	Ripostiglio	4,53	1,00	0,95	4,30
18	Camera	6,62	1,00	0,95	6,29
19	Disimpegno	4,20	1,00	0,95	3,99
20	Camera	18,36	1,00	0,95	17,44
21	Ripostiglio	3,58	1,00	0,95	3,40
22	Terrazzo	73,87	0,25	0,95	17,54
23	Balcone	11,22	0,25	0,95	2,66
			<b>Totale</b>		<b>314,15</b>

$$\text{mq } 314,15 \times \text{€ } 890,00 = \text{€ } 279.593,50$$

sottraendo le somme previste per il ritiro della concessione edilizia in sanatoria:

$$\text{€ } 279.593,50 - \text{€ } 8.000,00 = \text{€ } 271.593,50$$

ne deriva così il valore della quota di ½ pari a:

$$\text{€ } 271.593,50 \times \frac{1}{2} = \text{€ } 135.796,75$$

Arrotondando si fissa il valore in euro **136.000,00** (centotrentaseimila/00).

#### 4.12 MODALITÀ DI VENDITA

Si ritiene che la procedura di vendita possa avvenire in due lotti predisposti secondo la suddivisione della presente perizia.

#### 4.13 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si rimanda all'allegato 9.1



#### 4.14 VALUTAZIONE QUOTA DI PERTINENZA

Gli immobili risultano di proprietà della parte coinvolta dal procedimento per la quota pari ad  $\frac{1}{2}$ , tuttavia essi non risultano attualmente divisibili in quanto legati da un procedimento sanatorio in corso di definizione. Pertanto a conclusione dell'iter sopradetto, le diverse unità immobiliari potrebbero essere utilizzate per la divisione delle quote di proprietà.

#### 4.15 PAGAMENTO DELL'IVA

Trattandosi di cessione di immobili da parte di privati, l'operazione risulta fuori dalla applicazione del pagamento dell'IVA.

#### 4.16 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Si rimanda al relativo attestato APE allegato (allegato 11).



OMISSIS PAGINE DA 12 A 16

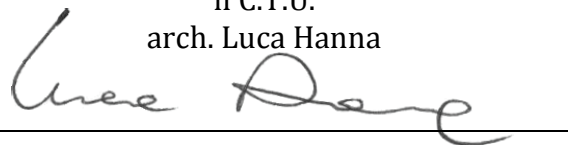
## 6. ALLEGATI

1. **DATI ANAGRAFICI DITTA ESECUTATA**
2. **VERBALE DI SOPRALLUOGO**
3. **VISURE CATASTALI**
  - 3.1 visura catastale immobili F°61
  - 3.2 visura catastale immobile F°127 p.lla 311/8
4. **PLANIMETRIE CATASTALI**
  - 4.1 planimetria immobile F°61 p.lla 367/1
  - 4.2 planimetria immobile F°61 p.lla 367/2
  - 4.3 planimetria immobile F°61 p.lla 367/3
  - 4.4 planimetria immobile F°127 p.lla 311/8
5. **CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**
  - 5.1 Certificato Dest. Urb. immobile F°61 p.lla 366
  - 5.2 Certificato Dest. Urb. immobile F°127 p.lla 311
6. **COMUNE DI MODICA – AMMISSIBILITÀ ITER SANATORIO**
7. **COMUNE DI MODICA – RICHIESTA DOCUMENTALE PER IL CONDONO**
8. **ELABORATI GRAFICI**
  - 8.1 individuazione immobili di via Mantegna idria n.13
    - 8.1.1 individuazione planimetrica - vincolo paesaggistico
    - 8.1.2 stralcio da PRG – planimetria
    - 8.1.3 stralcio da mappa catastale – individuazione catastale
    - 8.1.4 pianta piano seminterrato
    - 8.1.5 pianta piano terra
    - 8.1.6 pianta piano primo
  - 8.2 individuazione immobili di via Michelica Crocevie n.2/A
    - 8.2.1 individuazione planimetrica - vincolo paesaggistico
    - 8.2.2 stralcio da PRG – planimetria
    - 8.2.3 stralcio da mappa catastale – individuazione catastale
    - 8.2.4 pianta piano primo
9. **DOCUMENTAZIONE FOTROGRAFICA**
  - 9.1 immobili di via Mantegna idria n.13
  - 9.2 immobili di via Michelica Crocevie n.2/A
10. **CONCESSIONE EDILIZIA N°298/2001**
11. **APE – IMMOBILE DI VIA MANTEGNA IDRIA N.13**
12. **APE – IMMOBILE DI VIA MICHELICA CROCEVIE N.2/A**

Il presente Elaborato Peritale che si compone fin qui di 17 facciate ed 11 allegati (che ne fanno parte integrante), è firmato esclusivamente nelle parti elaborate dal sottoscritto CTU. Il tutto viene prodotto ad evasione del mandato conferito allo scrivente che manifesta la propria disponibilità per ogni eventuale chiarimento richiesto dal G.E.

Modica, li 20/06/2016

il C.T.U.  
arch. Luca Hanna



17/17

