

# TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA

---

GIUDICE ISTRUTTORE: dott. Gilberto Rapisarda

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



## INDICE

### **1. PREMESSA**

### **2. QUESITI**

### **3. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

- 3.1 DESCRIZIONE
- 3.2 RIFERIMENTI CATASTALI
- 3.3 CONSISTENZA
- 3.4 PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI E TITOLO DI PROVENIENZA
- 3.5 DESTINAZIONE URBANISTICA
- 3.6 CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA

### **4. RISPOSTA AI QUESITI**

- 4.1 QUESITO 1
- 4.2 QUESITO 2

### **5. PROGETTO DIVISIONALE**

- 5.1 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE
- 5.2 FORMAZIONE DEI LOTTI DI DIVISIONE

### **6. ALLEGATI**



## 1. PREMESSA

Con ordinanza di nomina del 01.03.2018, 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, veniva nominato dall'ill.mo Giudice Gilberto Rapisarda del Tribunale di Ragusa, Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento Civile annotato al numero ----- del R.G.

## 2. QUESITI

Nella Ordinanza di nomina sopradetta, allo scrivente venivano sottoposti i seguenti quesiti:

- 1. dica se gli immobili (lotti 1 e 2) siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti (1/2) senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*
- 2. in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà.*

## 3. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

### 3.1 DESCRIZIONE

L'edificio sorge sulla collina di C.da Torre Gesuiti, in una zona caratterizzata dalla prevalente presenza di piccoli edifici residenziali a villa di recente realizzazione.

Esso ricade nella parte alta del versante occidentale del promontorio Torre d'Oriente, all'interno di un lotto (p.lla 366) sul quale insiste un fabbricato frazionato in due entità omologhe attigue, di cui una completa e l'altra ancora in corso di costruzione.

La presente relazione di consulenza riguarda il lotto di terreno e la porzione di fabbricato completa. Quest'ultima si articola su tre livelli strutturali, di cui uno seminterrato.



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 di pertinenza, limitatamente alla parte attigua della porzione completata, è adibito a giardino mentre la parte rimanente risulta incolta.

### 3.2 RIFERIMENTI CATASTALI

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

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

### 3.3 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>.

### 3.4 PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI E TITOLO DI PROVENIENZA

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, la proprietà dell'immobile risulta suddivisa in due quote pari a ½.



### 3.5 DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area interessata dall'edificio 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.

### 3.6 CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA

L'intero edificio è stato edificato senza le dovute autorizzazioni ed a tal proposito è stata inoltrata domanda di Condonò edilizio, fascicolata all'interno dell'Ufficio Tecnico Comunale con il n.2158 del 29.09.1986.

## 4. RISPOSTA AI QUESITI

### 4.1 QUESITO 1

Il concetto di *“comoda divisibilità”* (art. 720 c.c.) presuppone che, sotto l'aspetto strutturale, il frazionamento sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento. Inoltre tale frazionamento non deve comportare la risoluzione di problematiche di natura tecnica eccessivamente costose e che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene.

Tutto ciò premesso si afferma che l'immobile **RISULTA** comodamente divisibile e pertanto il sottoscritto CTU propone all'Ill.mo Sig. Giudice un progetto divisionale come segue.



## 4.2 QUESITO 2

Il progetto divisionale proposto, intende perseguire l'obiettivo di determinazione di due unità organiche ed autonomamente fruibili, in linea con il significato di "comoda divisibilità". Pertanto, a seguito delle condizioni attuali dell'intero edificio, l'ipotesi ritenuta più conveniente sotto il profilo tecnico/economico prevede la divisione in linea con le attuali entità catastali e con l'attribuzione delle stesse affinché ne possano scaturire dei valori più prossimi alle quote di comproprietà.

## 5. PROGETTO DIVISIONALE

### 5.1 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

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.

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 = € 800 al mq      Massimo = € 1.200 al mq**

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

**€ 940,00 al metro quadro**

#### ▪ Immobile A

Particella di pertinenza (p.lla 366)

n.	Descrizione	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Coefficiente di piano	Superficie equiparata
1	Particella di pertinenza	2.321,72	0,02	1,00	46,43
<b>sommano</b>					<b>46,43</b>

Mq 46,43 x 940,00 = € **43.644,20**



- **Immobile B**  
**Piano seminterrato (p.lla 367 sub.1)**

n.	Descrizione	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Coefficiente di piano	Superficie equiparata
1	Autorimessa	31,60	0,65	0,50	10,27
<b>sommano</b>					<b>10,27</b>

$$\text{Mq } 10,27 \times 940,00 = \text{€ } 9.653,80$$

- **Immobile C**  
**Piano terra (p.lla 367 sub.2)**

n.	Descrizione	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Coefficiente di piano	Superficie equiparata
1	Ingresso	15,97	1,00	1,00	15,97
2	Bagno	5,12	1,00	1,00	5,12
3	Cucina	21,17	1,00	1,00	21,17
4	Soggiorno	31,05	1,00	1,00	31,05
5	Bagno	8,47	1,00	1,00	8,47
6	Disimpegno	7,43	1,00	1,00	7,43
7	Camera	23,35	1,00	1,00	23,35
8	Ripostiglio	4,10	1,00	1,00	4,10
9	Camera	15,13	1,00	1,00	15,13
10	Camera	9,62	1,00	1,00	9,62
11	Veranda	24,20	0,25	1,00	6,05
12	Terrazza	61,55	0,25	1,00	15,39
<b>sommano</b>					<b>162,85</b>

$$\text{Mq } 162,85 \times 940,00 = \text{€ } 153.079,00$$



- **Immobile D**  
**Piano primo (p.lla 367 sub.3)**

n.	Descrizione	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Coefficiente di piano	Superficie equiparata
1	Soggiorno	19,40	1,00	0,95	18,43
2	Cucina-pranzo	18,02	1,00	0,95	17,12
3	Ripostiglio	4,53	1,00	0,95	4,30
4	Camera	6,62	1,00	0,95	6,29
5	Disimpegno	4,20	1,00	0,95	3,99
6	Camera	18,36	1,00	0,95	17,44
7	Ripostiglio	3,58	1,00	0,95	3,40
8	Terrazzo	73,87	0,33	0,95	23,16
9	Balcone	11,22	0,33	0,95	3,52
<b>sommano</b>					<b>97,65</b>

$$\text{Mq } 97,65 \times 940,00 = \text{€ } 91.791,00$$

## 5.2 FORMAZIONE DEI LOTTI DI DIVISIONE

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni immobili il sottoscritto CTU propone il presente progetto divisionale con conseguente determinazione della somma di conguaglio.

Dovendo procedere alla divisione in due lotti di valore equivalente, si prevede la assegnazione al **LOTTO 1 dei subalterni 1 e 3 (immobili B e D)** e della particella di pertinenza priva di una porzione pertinenziale, di circa 90,00 mq, da assegnare ad uso esclusivo al LOTTO 2 (immobile C) quale spazio di ingresso all'unità abitativa.





VALORE COMPLESSIVO DEI FABBRICATI					
1	Immobile	A	(p.lla 366)	€	43.644,20
2	Immobile	B	(p.lla 367/1)	€	9.653,80
3	Immobile	C	(p.lla 367/2)	€	153.079,00
4	Immobile	D	(p.lla 367/3)	€	91.791,00
				sommano	€ 298.168,00

▪ VALORE DA ASSEGNARE AD OGNI LOTTO

$$\text{€ } 298.168,00 \quad \times \quad \frac{1}{2} \quad = \quad \text{€ } \mathbf{149.084,00}$$

▪ FORMAZIONE DEI LOTTI

Per quanto evidenziato al punto precedente, si prevede il frazionamento della particella 366 per l'assegnazione di una porzione esclusiva al lotto 2 di circa mq. 90,00 (366/A). Ne conseguiranno così le seguenti particelle:

al **LOTTO 1**

**Particella**                      **366/A**                      **2.231,72 mq**                      **€**                      **41.952,36**

al **LOTTO 2**

Particella                      366/B                      90,00 mq                      €                      **1.691,84**



<b>1 -</b>	<b>LOTTO 1</b>			
	Terreno	366/A	€	41.952,36
	Immobile	B (p.lla 367/1)	€	9.653,80
	Immobile	D (p.lla 367/3)	€	91.791,00
		<b>Valore dei fabbricati</b>	<b>€</b>	<b>143.397,16</b>
		Valore da assegnare	€	149.084,00
		Conguaglio da avere	€	<b>5.686,84</b>

<b>2 -</b>	<b>LOTTO 2</b>			
	Terreno	366/B	€	1.691,84
	Immobile	C	€	153.079,00
		<b>Valore dei fabbricati</b>	<b>€</b>	<b>154.770,84</b>
		Valore da assegnare	€	149.084,00
		Conguaglio da dare	€	<b>5.686,84</b>



## 6. ALLEGATI

### 1. VISURE CATASTALI

1.1 visura catastale immobili F°61

### 2. PLANIMETRIE CATASTALI

2.1 planimetria immobile F°61 p.lla 367/1

2.2 planimetria immobile F°61 p.lla 367/2

2.3 planimetria immobile F°61 p.lla 367/3

### 3. COMUNE DI MODICA – AMMISSIBILITÀ ITER SANATORIO

### 4. ELABORATI GRAFICI

4.1 individuazione immobili

4.1.1 individuazione planimetrica - vincolo paesaggistico

4.1.2 stralcio da PRG – planimetria

4.1.3 stralcio da mappa catastale – individuazione catastale

4.1.4 pianta piano seminterrato (Immobile B)

4.1.5 pianta piano terra (Immobile C)

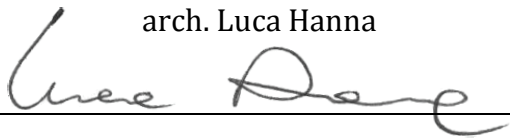
4.1.6 pianta piano primo (Immobile D)

4.1.7 planimetria e individuazione dei lotti

Il presente Elaborato Peritale che si compone fin qui di 11 facciate e 4 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.I.

Modica, li 08/09/2018

il C.T.U.  
arch. Luca Hanna



---

11/11

