

TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA

RUOLO GENERALE ES. IMMOBILIARI n. 212/2024

GIUDICE ESECUTORE: dott. Carlo Di Cataldo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

architetto Luca Hanna

Via Aldo Moro snc - 97015 Modica (Rg)

e-mail: lucahanna@tim.it

PEC: luca.hanna@archiworldpec.it

Firmato Da: HANNA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6134a39295c72e238c42dd93441cf7d1



INDICE

1. SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE (ALLEGATO N.4)	3
2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	8
2.1 DESCRIZIONE	8
2.2 RIFERIMENTI CATASTALI	8
2.3 CONSISTENZA.....	8
3. PROPRIETÀ	9
3.1 TITOLO DI PROVENIENZA	9
3.2 COMPLETEZZA ACCERTAMENTO	9
3.3 DATI CATASTALI	9
3.4 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	9
4. ASPETTI URBANISTICI.....	10
4.1 DESTINAZIONE URBANISTICA	10
4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA.....	11
4.3 DETENZIONE DELL'IMMOBILE	11
4.4 ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA	11
5. STIMA DELL'IMMOBILE.....	12
5.1 METODO DI STIMA	12
5.2 VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO	12
5.3 COSTI PER L'ALLINEAMENTO URBANISTICO E CATASTALE	13
5.4 VALORE FINALE	14
6. ASPETTI FISCALI ED ALLEGATI.....	14
6.1 PAGAMENTO DELL'IVA.....	14
6.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	14
7. ELENCO DEGLI ALLEGATI	14



1. SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE (ALLEGATO N.4)

SCHEDA SINTETICA

Lotto unico

Esec. 212/2024 contro: Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Dott.ssa Carmen Figurino Gangitano Esperto del procedimento: arch. Luca Hanna	
Diritto	La proprietà dell'unità immobiliare si compone di un'unica quota in testa all'esecutato.
Bene	L'unità immobiliare consta in una unità immobiliare situata all'interno del terzo piano di un edificio a destinazione residenziale con struttura portante in muratura e copertura a tetto e terrazzo. Questa si estende su una superficie complessiva di circa 115,52 mq suddivisa in tre vani più locali servizi e pertinenze esterne.
Ubicazione	Comune di Ragusa, via Domenico Cavallaro n. 24 Coordinate geografiche: 36°55'24.27"N, 14°43'16.95"E
Titolarità	La proprietà dell'unità immobiliare si compone di un'unica quota, pervenuta a seguito dell'atto di compravendita del 31.03.2015 da notaio
Provenienza ventennale	L'immobile è pervenuto, per l'intero della piena proprietà, in virtù della successione in morte di [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 30.11.1974 ai nn.12760/11856 e in virtù della successione in morte di [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 17.01.2012 ai nn.1100/907
Dati catastali	L'immobile è individuato con i seguenti dati catastali: Foglio 64 p.lla 330/8
Lotto	Unico
Occupazione	L'unità immobiliare risulta utilizzata come abitazione principale degli esecutati.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta

architetto Luca Hanna

Via Aldo Moro snc - 97015 Modica (Rg)

e-mail: lucahanna@tim.it

PEC: luca.hanna@archiworldpec.it



Irregolarità e Abusi	La conformazione degli ambienti e di alcune opere risulta parzialmente difforme all'ultimo atto amministrativo presente agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale (CILA prot. n°88741 del 10.08.2018). Dalle ispezioni catastali è emerso che anche le planimetrie catastali non sono aggiornate all'attuale distribuzione interna.
Immobile insanabile	Secondo quanto previsto dall' art.10, commi 1, 2 e 3, L.R. 10 agosto 2016, n.16 e dall'art. 20 c.5 della L.R. n°04/2003, le difformità riscontrate risultano sanabili per mezzo di SCIA.
Titolarità Urbanistica	La storia amministrativa dell'immobile risale ad una Licenza Edilizia n°242 del giorno 08.09.1970
Agibilità/Abitabilità	Dal fascicolo risulta una comunicazione ultimazione lavori (prot.92749/2018) a cui non fatto seguito la Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA).
Divisibilità	In virtù delle caratteristiche, l'immobile non risulta facilmente divisibile.
Valore di mercato	€ 61.963,00
Valore di vendita forzata	€ 45.200,00
Valore del canone di mercato	----
Vendibilità e motivo	L'immobile ricade in zona del centro urbano con prevalente destinazione residenziale e dotata di discreti servizi ad essa connessi. Per quanto attiene invece alle caratteristiche dell'unità abitativa, si rileva che essa è situata al piano terzo di un immobile privo di ascensore, tuttavia l'unità abitativa è dotata di ogni opera di finitura e dei servizi di rete per uso di tipo domestico.
Vincoli	L'immobile ricade nella sottozona B1.1 - Tessuti Urbani storicizzati (art.36 delle N.T.A.) nella quale non figura alcun vincolo
Edilizia agevolata	L'immobile non è stato oggetto di interventi di edilizia agevolata.
Oneri	Non sono stati individuati ulteriori oneri
Ape	Non è stato redatto l'APE in quanto non è stato fornito alcun elemento per la produzione del libretto di impianto



Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI	
		Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario
		Verbale di pignoramento immobili



SCHEDA immobile

Lotto Unico

Esec. 212/2024 contro: Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Dott.ssa Carmen Figurino Gangitano Esperto del procedimento: arch. Luca Hanna				
Descrizione	L'unità abitativa si sviluppa all'interno del terzo piano di un immobile plurifamiliare che si estende su un impianto planimetrico di circa 115 m². Gli spazi interni risultano suddivisi in uno spazio di ingresso/disimpegno che dà accesso alle parti giorno e notte e bagno dell'unità abitativa. La zona notte è composta da due camere da letto di cui una dotata di locale spogliatoio. La zona giorno è stata ricavata su una porzione del terrazzo con la realizzazione di una struttura in legno e parete finestrata. Questo si compone di un ampio ambiente con cucina e zona pranzo-soggiorno da cui si accede alla parte residua del terrazzo e ad un piccolo locale lavanderia.			
Destinazione	Abitazione			
Caratteristiche	acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. commerciale (m ²)
Superficie principale	su	68,95	---	68,95
Superficie balconi	sn	---	---	---
Superficie terrazzo	sn	22,22	---	22,22
Superficie pertinenze	p	---	---	---
Superficie commerciale	(SUP)	m ² 91,17		
Valore di mercato			€	61.963,00
Valore di stima di VENDITA FORZATA			€	45.200,00
Valore del Canone di Mercato			€	----



architetto Luca Hanna

Via Aldo Moro snc - 97015 Modica (Rg)
e-mail: lucahanna@tim.it
PEC: luca.hanna@archiworldpec.it





Figura 2- immagine da Google ravvicinata



Figura 3- immagine da Google estesa

architetto Luca Hanna

Via Aldo Moro snc - 97015 Modica (Rg)

e-mail: lucahanna@tim.it

PEC: luca.hanna@archiworldpec.it

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1 DESCRIZIONE

L'edificio sorge all'interno del centro urbano del Comune di Ragusa, in una zona caratterizzata dalla prevalente presenza di immobili ad uso residenziale, direzionale e con attività commerciali di quartiere.

Esso si trova all'angolo tra la Via Domenico Cavallaro e Vincenzo Lorefica ed è costituito da un totale di 4 piani fuori terra, con struttura in muratura portante e con il piano terzo parzialmente edificato rispetto all'impianto planimetrico dell'intero stabile.

2.2 RIFERIMENTI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI							
Foglio	Particella	Zona cens.	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita
64	330/8	---	A/3	3	60 m ²	50 m ²	€ 232,41

2.3 CONSISTENZA

L'unità abitativa si sviluppa all'interno del terzo piano di un immobile plurifamiliare che si estende su un impianto planimetrico di circa 115 m².

Gli spazi interni risultano suddivisi in uno spazio di ingresso/disimpegno che dà accesso alle parti giorno e notte e bagno dell'unità abitativa.

La zona notte è composta da due camere da letto di cui una dotata di locale spogliatoio.

La zona giorno è stata ricavata su una porzione del terrazzo con la realizzazione di una struttura in legno e parete finestrata. Questo si compone di un ampio ambiente con cucina e zona pranzo-soggiorno da cui si accede alla parte residua del terrazzo e ad un piccolo locale lavanderia.

L'unità è provvista di impianto elettrico ed idrico di tipo sottotraccia, di impianto di condizionamento composto da elemento split a parete e da scaldacqua elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Tutti gli ambienti sopradescritti sono completi delle opere di finitura, ad eccezione del bagno che risulta sprovvisto del lavabo.



3. PROPRIETÀ

La proprietà dell'unità immobiliare si compone di un'unica quota in testa alla ditta eseguita.

3.1 TITOLO DI PROVENIENZA

La titolarità risulta pervenuta a seguito dell'atto di compravendita del 31.03.2015 da

3.2 COMPLETEZZA ACCERTAMENTO

Si ritiene che l'accertamento sia stato completato.

3.3 DATI CATASTALI

Dalle ispezioni effettuate è emerso che l'unità immobiliare risulta accatastata, tuttavia la distribuzione interna non risulta corrispondente allo stato dei luoghi (allegato 3).

3.4 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Nello specifico i gravami esistenti sugli immobili risultano i seguenti:



4. ASPETTI URBANISTICI

4.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione delle cartografie con l'indicazione delle zone omogenee previste dallo strumento di previsione del PRG e dalla lettura delle N.T.A. del Comune di Ragusa, desunte dal sito istituzionale dell'Ente, si illustrano le seguenti indicazioni urbanistiche.

L'immobile ricade nella Zona B: sezione III – Città consolidata, sottozona B1.1 art. 36 – Tessuti urbani storicizzati:

1. In tali aree il P.R.G. si attua con interventi edilizi diretti relativi al singolo edificio/lotto. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e la possibilità di ricostruire l'edificio in posizione e con sagoma anche totalmente diversa da quella preesistente. Negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammessa la modifica dei lotti di pertinenza e dell'area di sedime, nonché della sagoma, delle superfici utili e dell'altezza degli edifici.

2. Le destinazioni d'uso principali sono quelle indicate al precedente art. 29 delle NTA.

3. È consentita la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con stessa sagoma e stesso volume; nei casi di nuova edificazione, di ampliamento o di demolizione e ricostruzione con sagoma e sedime diverso, sarà consentito un volume massimo pari al minimo del range individuato, ovvero 5,00 mc/mq. L'incremento di volume per usi residenziali sarà comunque subordinato al recupero delle superfici necessarie per servizi ed attrezzature alla residenza ai sensi del DM 1444/1968; diversamente potrà essere consentito l'incremento di volume esclusivamente per destinazioni diverse dalla residenza. Negli interventi di cambio d'uso, ristrutturazione e ricostruzione dovranno essere assicurate le aree minime per parcheggi in relazione ai nuovi usi, ove previste ai sensi del DM 1444/1968. Resta salva la possibilità di effettuare limitate modifiche finalizzate all'adeguamento o miglioramento sismico.

4. Parametri urbanistici.

- indice di edificabilità fondiaria: IF max 5,00 mc/mq,
per lotti interclusi non superiori a 120 mq: IF max 7,50 mc/mq, per lotti interclusi compresi tra 120 e 200 mq: IF max 6,00 mc/mq*
- tipologia edilizia Schiera, linea, isolate e a blocco*
- numero massimo piani fuori terra Cinque*
- altezza massima 16,00 m*



– arretramenti dal margine stradale: la costruzione in aderenza di edifici limitrofi esistenti e sempre obbligatoria lungo i principali allineamenti stradali

– distanza dai confini in aderenza sul filo stradale e dai confini inedificati ≥ 5 m

– distanze minime assolute tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti 10 m, con le deroghe di cui all'art. 18 Lr 16/2016. Tali distanze minime vanno rispettate anche all'interno dello stesso fabbricato, fatta eccezione per le pareti finestrate all'interno di chiostrine e cortili come definiti nel Regolamento Edilizio.

5. I piani cantinati, comprensivi di intercapedine, potranno essere realizzati anche oltre la sagoma entro il limite del 50% della superficie coperta dell'edificio soprastante e fino al margine stradale. Rispetto ai confini con altri fondi non edificati, se l'edificio è totalmente interrato rispetto alla quota del terreno limitrofo.

4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA

Dalla ricerca presso gli archivi comunali risulta che a seguito della CILA prot. n°88741 del 10.08.2018, l'edificio è stato oggetto di un intervento per la: “... realizzazione di pareti in cartongesso per la realizzazione di un bagno, sistemazione di due vani abitabili e realizzazione di pergolato con struttura precaria a cielo aperto”. La distribuzione interna risulta non conforme all'atto amministrativo ed alle planimetrie catastali.

4.3 DETENZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare risulta utilizzata come abitazione principale degli esecutati.

4.4 ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA

Limitatamente alle caratteristiche estrinseche dell'immobile, si rileva che esso ricade in zona centrale dell'area urbana della città con una discreta presenza di servizi all'abitazione. Per quanto attiene invece alle caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa, si rileva che essa è dotata di ogni opera di finitura e dei servizi di rete per uso di tipo domestico. Tuttavia gli incartamenti catastali ed urbanistici andrebbero allineati allo stato dei luoghi.



5. STIMA DELL'IMMOBILE

5.1 METODO DI STIMA

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.

Il valore finale sarà determinato dal prezzo di mercato, al netto delle spese presunte per l'allineamento, urbanistico e catastale, allo stato dei luoghi.

5.2 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 = € 500 al mq Massimo = € 900 al mq

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

€ 860,00 al metro quadro

Da cui ne conseguono i seguenti valori:



DISTRIBUZIONE					
n.	Descrizione	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Coefficiente di piano	Superficie equiparata
1	Ingresso	7,50	1,00	0,90	6,75
2	Camera	14,20	1,00	0,90	12,78
3	Spogliatoio	4,83	1,00	0,90	4,35
4	Camera	13,50	1,00	0,90	12,15
5	Bagno	4,32	1,00	0,90	3,89
6	Cucina-pranzo	22,36	1,00	0,90	20,12
7	Lavanderia	2,24	1,00	0,90	2,02
8	Terrazza	22,22	0,50	0,90	9,99
			Totale		72,05

Pertanto: **mq 72,05 X € 860,00 = € 61.963,00**

Abbattimento forfettario (nella misura del 15%) per assenza di garanzia per vizi occulti:

€ 61.963,00 - 15% = € 52.668,55

Si fissa il valore commerciale in euro **52.700,00** (cinquantaduemilasettecento/00).

1.3 COSTI PER L'ALLINEAMENTO URBANISTICO E CATASTALE

ALLINEAMENTO CATASTALE

- | | | | |
|----|---|---|--------|
| a) | atto di aggiornamento per variazione planimetrica | € | 280,00 |
| b) | versamenti presunti per diritti erariali | € | 50,00 |

ALLINEAMENTO URBANISTICO

- | | | | |
|----|---|---|----------|
| c) | Costo presunto dei Diritti di segreteria e/o istruzione pratica | € | 150,00 |
| d) | Oneri previsti (L.R. n°04/2003 articolo 20) | € | 5.940,00 |

COMPETENZE TECNICHE

- | | | | |
|----|---------------------------|---|----------|
| e) | Onorario tecnico presunto | € | 1.100,00 |
|----|---------------------------|---|----------|

Totale (a+b+c+d+e+arrotondamento)	€	7.500,00
--	----------	-----------------



1.4 VALORE FINALE

Pertanto, il valore finale viene così determinato:

a)	Valore commerciale	€	52.700,00
b)	Costi presunti	€	7.500,00
Valore finale		(a-b)	€ 45.200,00

6. ASPETTI FISCALI ED ALLEGATI

6.1 PAGAMENTO DELL'IVA

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

6.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si rimanda all'allegato 3

7. ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. TITOLO DI PROPRIETÀ

2. VERBALE DI SOPRALLUOGO

3. PLANIMETRIE CATASTALI

planimetria immobile F°64 p.lla 330/8

4. ELABORATI GRAFICI

stralcio da cartografia catastale – sitr.regione.sicilia.it

stralcio planimetrico da PRG – elaborato 4B.4 Patro scala 1:2000

rappresentazione planimetrica - Pianta CILA dello stato di fatto

rappresentazione planimetrica - Pianta CILA dello stato di progetto

rappresentazione planimetrica - Pianta dello stato dei luoghi

5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Il presente Elaborato Peritale che si compone fin qui di 14 facciate e 5 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, lì 04/07/2025

il C.T.U.
arch. Luca Hanna

architetto Luca Hanna

Via Aldo Moro snc - 97015 Modica (Rg)

e-mail: lucahanna@tim.it

PEC: luca.hanna@archiworldpec.it

