

L. 1-3.

TRIBUNALE DI RAGUSA

CAUSA (proc. 198/03 Es. Imm.): E

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Consulenza Tecnica

Il dott. Vincenzo Saito del Tribunale di Ragusa, Giudice dell'Esecuzione, nell'udienza del 8 luglio 2004, ha conferito al sottoscritto ing. Giuseppe Lombardo, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa in epigrafe, formulando il seguente quesito: << calcolare il valore commerciale degli immobili pignorati con verifica dei titoli di proprietà e della regolarità edilizia dei fabbricati. In caso di difformità accertare se sono suscettibili di sanatoria calcolandone i relativi oneri >>.

* * *

Indice

1. Premessa

2. Risposta al quesito

2.1. Terreno sito in C.da Berdia Vecchia

2.1.1. Stima del bene

2.2. 1/3 dell'immobile sito in via Magenta n.387

2.3. 1/2 dell'immobile sito in via Generale Cascino

2.3.1. Stima del bene

2.4. Dati di provenienza.

3. Conclusioni

Appendici

1. Verbale operazioni peritali

2. Rilievo fotografico

3. Planimetrie degli immobili



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati

N.2 Ispezioni all'Agenzia del Territorio S.P.I.

N.3 Visure catastali

Copia Sentenza n.28/1999

1. Premessa

Dalla documentazione agli atti risulterebbero pignorati i seguenti immobili:

- 0770 3 a) terreno esteso are 4.85 in Vittoria c.da Bercia Vecchia, al N.C.T. Foglio n.134 particella n.885 ex 154/b;
- b) 1/3 dell'immobile sito in Vittoria, via Magenta n.387, al N.C.E.U. Foglio 207 p.la n.649 sub.1 e p.la n.650.
- 0770 1 c) ~~1/3~~ dell'immobile sito in Vittoria, via Generale Cascino n.46 (ex. n.42), al N.C.E.U. Foglio 86 p.la n.250 sub. 1.

2. Risposta al quesito

2.1. Terreno sito in C.da Bercia Vecchia

0770 3 vendita per c'nturo

Riportato in Catasto nel Foglio 134 alla particella 885, ricade all'interno della zona F₉ prevista dal P.R.G. del Comune di Vittoria destinata esclusivamente alle opere e agli impianti funzionali alla diretta fruizione del mare (cabine fisse o mobili, chioschi ecc.). Esteso mq 485, è sito in C.da Bercia Vecchia, nella frazione di Scoglitti, in una zona a circa sessanta metri dal mare completamente urbanizzata.

Questa vocazione edificatoria si è appurata durante lo svolgimento del terzo appuntamento peritale nel quale il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato la presenza di una villetta (vedi foto dalla n.1 alla n.6 in Appendice 2 e vedi planimetrie in Appendice n.3).

Trattasi di un fabbricato edificato abusivamente circa 30 anni fa e composto da un piano terra con un garage di pertinenza. La struttura portante è in c.a., i solai sono realizzati in latero-cemento gettato in opera, della superficie lorda coperta di mq 178 circa. La copertura è piana.

Dall'ingresso al piano terra si accede ad un ampio soggiorno e quindi, alle due camere, al bagno, alla cucina e da quest'ultima al corpo (di mq 72 circa) che ospita il garage e la lavanderia (vedi foto dalla n.7 alla n.16).

La pavimentazione della casa è in ceramica, l'intonaco è a tre strati; il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, le porte interne sono in legno così come gli infissi esterni dotati altresì di elementi per l'oscuramento del tipo a tapparella.

Tutti gli ambienti, la cui distribuzione risulta funzionale, sono ben aerati ed illuminati ed inoltre usufruiscono di un giardino di mq 270, nonché di spazi esterni pavimentati e coperti aventi una superficie di mq 37 circa.

Tutti gli impianti, elettrico, idrico e di smaltimento dei reflui sono sottotraccia e funzionanti.

2.1.1. Stima del bene

L'immobile sopra descritto trovasi a una distanza dalla battigia inferiore a m 150; entro detta fascia sono consentite opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati. Detto vincolo risale comunque alla Legge regionale del 12-06-1976, n. 78, non applicabile quindi a immobili realizzati anteriormente a quella data.

Avendo l'esecutata, ~~XXXXXXXXXX~~, acquisito detto immobile in data 25-02-1975 in forza dell'atto rogato dal dott. Giombattista Garrasi, Notaio in Vittoria, non si può escludere che l'immobile sia stato edificato prima dell'avvento della suddetta legge regionale. Per questi motivi, ritengo di poter considerare il bene suscettibile di sanatoria edilizia.

L'aspetto economico attraverso il quale mi accingo ad esprimere tali valutazioni è il confronto tra il più probabile valore di mercato, ricercato tramite il procedimento di stima per confronto diretto, e la stima per capitalizzazione dei redditi.

Il primo procedimento è suggerito dal verificarsi dei seguenti presupposti:

1) esistono nella stessa zona del fabbricato, oggetto di stima, altri fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche (consistenza e grado di finitura, collegamenti con le altre parti della città, etc.);

2) di questi fabbricati simili si conoscono i recenti e normali valori di compravendita;

3) esiste un parametro normale in comune tra il fabbricato in esame e gli altri simili presi a confronto; il parametro a cui mi riferisco è un parametro tecnico, cioè lo sviluppo dei piani espresso in metri quadrati di superficie commerciale occupata.

Il secondo permette invece di risalire al valore dell'immobile attraverso una via indiretta che si basa sul presupposto che un immobile più vale quanto maggiore è il reddito che produce.

- Valore di mercato -

Dalle indagini di mercato effettuate è emerso che per immobili ubicati nella zona, aventi analoghe caratteristiche, il valore unitario medio corrente (V_m) è di € 800,00, per metro quadrato di superficie commerciale occupata.

La superficie commerciale (S_C) di un edificio si calcola sommando alla superficie lorda, le singole superfici degli spazi accessori moltiplicati per un opportuno coefficiente.

Per quanto detto sopra, si ottiene:

$$V' = V_m \cdot S_C$$

$$\text{con, } S_C = S_1 + X_1 S_1 + X_2 S_2 + \dots + X_n S_n$$

in cui: S_1 = superficie lorda dell'unità immobiliare

S_n = superficie accessoria

X_i = coefficiente applicato all'iesima superficie accessoria.

Assumendo, come superfici accessorie:

- la superficie delle verande coperte ($S_1 = 163$ mq) e attribuendo a questa il coefficiente $X_1 = 0,25$;
- la superficie del garage e della lavanderia ($S_2 = 102$ mq) e attribuendo a questa il coefficiente $X_2 = 0,60$;

- la superficie del giardino ($S_4 = 270$ mq) e attribuendo a questa il coefficiente $X_3 = 0,15$;

si ottiene:

$$S_c = S_1 + X_1 S_1 + X_2 S_2 + X_3 S_3 = \text{mq} (106 + 0,25 \times 37 + 0,60 \times 72 + 0,15 \times 270) = \text{mq} 198,95$$

da cui avremo:

$$V' = 800,00 \text{ €/mq} \times 198,95 \text{ mq} = \text{€ } 159.160,00$$

- Stima per capitalizzazione dei redditi -

La formula che useremo è:

$$V'' = R/i \quad \text{dove: } R = \text{reddito}, \quad i = \text{tasso di capitalizzazione.}$$

Dall'incidenza dei 18 fattori di incremento e dagli altri 18 di decremento che influiscono sulla scelta del tasso di capitalizzazione e di cui evito l'elenco, si arriva al tasso del 3%.

Per quanto riguarda invece il reddito R, avremo:

$$R = 0,85 \times 12 M \quad \text{in cui:}$$

0,85 = coefficiente che tiene conto della detrazione del 15% riguardante le spese;

M = fitto mensile nel caso di mercato libero;

12 = mesi d'affitto in un anno.

Assumendo quindi:

$$M = \text{€ } 400,00; \quad i = 0,03; \quad \text{avremo:}$$

$$V'' = 0,85 \times 12 \times 400,00 / 0,03 = \text{€ } 136.000,00$$

- Conclusioni -

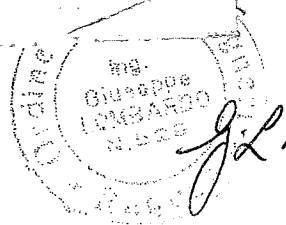
Pertanto si può assumere, come valore finale dell'immobile, la media dei due valori ottenuti, ossia:

$V = \text{€ } (159.160,00 + 136.000,00) / 2 = \text{€ } 147.580,00$ arrotondata a **€ 147.600,00** al quale dedurre le eventuali spese per il raggiungimento della regolarità urbanistica, spese tecniche e pratica di accatastamento, previste in € 15.000,00 ottenendo il valore finale $V_f = 132.600,00$.

22 1/2 1/2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1/1
2.3. ~~12~~ dell'immobile sito in via Generale Cascino

LOTTO A VENDITA
INTERA
PIENA PROPRIETÀ

L'immobile risulta assegnato per ½ all'esecutato con Sentenza Civile del Tribunale di Ragusa di cui sopra e trattasi di un magazzino di vecchia edificazione della superficie di mq 380 circa, con comodità di cortile coperto (di mq 340) e di cortile scoperto della superficie di mq 580 circa, per una superficie complessiva di mq 1.300.

Ha una struttura portante in muratura ed è stato costruito in data anteriore al settembre 1967. La copertura è a tetto inclinato. Riportata in Catasto Fabbricati nel Foglio 86 p.lla n. 250/1.

Costituito da un unico corpo diviso a sua volta in tre zone, due adibite a magazzino e il terzo, centrale, comprendente i servizi igienici e tre vani. Ha un'altezza massima di circa mt 5,85 ed è realizzato con una struttura in muratura e pavimentazione in battuto di cemento. L'esterno ha una pavimentazione di tipo industriale e la copertura è realizzata con travi reticolari in acciaio ed elementi di copertura in lamiera grecata; gli infissi esterni sono in legno (vedi foto dalla n.17 alla n.26).

L'impianto idrico risulta funzionante, così come gli impianti elettrico e fognario.

2.3.1. Stima del bene

-Valore di mercato -

Dalle indagini di mercato effettuate è emerso che per immobili ubicati nella zona, aventi analoghe caratteristiche, il valore unitario medio corrente (V_m) è di € 500,00, per metro quadrato di superficie commerciale occupata.

Essendo in questo caso:

$$S_c = S_L + X_1 S_1 + X_2 S_2 \text{ in cui:}$$

S_L = superficie lorda dell'immobile = mq 380;

S_1 = superficie del cortile coperto = mq 340 con $X_1 = 0,40$;

S_2 = superficie del cortile scoperto = mq 580 con $X_2 = 0,20$;

pertanto avremo:

$$\begin{aligned} V &= \text{€}/\text{mq } 500,00 \times \text{mq } (380,00 + 0,40 \times 340 + 0,20 \times 580) = \text{€}/\text{mq } 500,00 \times \text{mq } 632,00 = \\ &= \text{€ } 316.000,00 \end{aligned}$$

Se, dunque, si consideri l'immobile edificabile, in base ai prezzi correnti di compravendita pari a €/mq 250,00 si ottiene una stima quasi identica ottenibile dalla formula:

$$V = \text{€/mq } 250,00 \times \text{mq } 1.300,00 = \text{€ } 325.000,00$$

Il valor medio tra i due valori di mercato appena individuati ci da un valore più probabile pari a

$$V' = (316.000,00 + 325.000,00)/2 = \text{€ } 320.500,00$$

- Stima per capitalizzazione dei redditi -

Assumendo in questo caso,

$$M = \text{€ } 800,00; \quad i = 0,03; \quad \text{avremo:}$$

$$V'' = 0,85 \times 12 \times 800,00 / 0,03 = \text{€ } 272.000,00$$

- Conclusioni -

Pertanto si può assumere, come valore finale dell'immobile, la media dei due valori ottenuti, ossia:

$$V = \text{€ } (320.500,00 + 272.000,00)/2 = \text{€ } 295.250,00 \text{ arrotondata a } \text{€ } 295.000,00$$

2.4 Dati di provenienza.

- Terreno sito in C.da Berdia Vecchia a Vittoria e riportato in Catasto sul F. 134 p.lla 885

Provenienza: atto del 25.02.1975 notaio Giombattista Garrasi di Vittoria, rep. N.260939.

- Immobile sito in via Generale Cascino a Vittoria e riportato in Catasto sul Foglio 86 p.lla n.250/1. Provenienza: denuncia di successione n.89, Vol.188; trascrizione eredità di Traina Salvatore deceduto a Vittoria il 24.02.1973, n.4082 Reg. Gen. e n.3772 Reg. Part. del 16.04.1974.

3. Conclusioni.

Dalla stima dei beni analiticamente eseguita nei paragrafi precedenti, e in base ai titoli di proprietà testé citati che certificano la totale proprietà dell'immobile sito in C.da Berdia Vecchia da parte degli esecutati e la parziale proprietà (50%) dell'immobile sito in via Generale Cascino, Vittoria, il valore commerciale degli immobili pignorati è così calcolato:

Immobile sito in C.da Berdia Vecchia: € 147.600,00

Immobile sito in via Generale Cascino, Vittoria: € 147.500,00

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione corredata da appendici ed allegati, restando a disposizione nel caso in cui qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Modica, 21 settembre 2005



ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'anno 2005 il giorno 22 del mese di Settembre 1606/5

nella cancelleria del Tribunale è presente il Sig.

Ing. Giuseppe Lombardo

il quale deposita la suesesa relazione di consulenza del Sig.

l'oscrive alla mia presenza

Ing. Giuseppe Lombardo

A handwritten signature, likely of the official, written over a horizontal line.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it