



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI RAGUSA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: DOTT. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO

ES. IMM. N. **67/2018**

PROCESSO ESECUTIVO PROMOSSO DA:

CONTRO:

B.A.P.R.
ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE PERITALE

LOTTO B

(FABBRICATO PER ABITAZIONE- FABBRICATO AD USO
AGRICOLO, 2 STACCHI DI TERRENO AGRICOLA C/DA
GERARDO)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RAGUSA 17/09/2019
ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CTU
ING. G. AVOLA



TRIBUNALE DI RAGUSA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 67/2018 R.G. Es.

Promossa da: **B.A.P.R.**

Contro: XXXXXXXXXX

G.E.: **Dott. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto **Ing. Giovanni Avola**, libero professionista in Modica nella via V.Veneto, 13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n° 618, ha ricevuto incarico dal **G.E. Dott. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO**, con ordinanza del 30/04/2018 e successivo accettazione incarico e giuramento del 11/05/2018, di descrivere e stimare i beni pignorati nell'esecuzione in epigrafe.

Ad evasione dell'incarico ricevuto il sottoscritto, previa intesa con il custode giudiziario nominato **Dott.ssa. Maria Calabrese**, si è recato congiuntamente al predetto custode nei luoghi oggetto della presente relazione, per ivi eseguire tutti gli accertamenti ed i rilievi necessari sia metrici che fotografici.

Quindi, sulle risultanze degli elementi acquisiti sul posto e di accurate indagini, viene redatta la seguente relazione.

A) INDICAZIONE, INDIVIDUAZIONE, UBICAZIONE ECC.

Trattasi di

- A) un fabbricato con destinazione d'uso abitativa con area pertinenziale comune al fabbricato di cui al punto B;**
- B) un fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole con area pertinenziale comune al fabbricato di cui al punto A;**
- C) due stacchi di terreno confinanti con i due fabbricati di cui sopra.**

Tutti ubicati in **Chiaromonte Gulfi** nella c/da **Gerardo** s.n.c.

2

Tribunale di Ragusa - Relazione di consulenza tecnica - Es. imm. n. 67/2018 Ruolo gen.

G.E. Dott. **RAPISARDA GILBERTO ORAZIO**

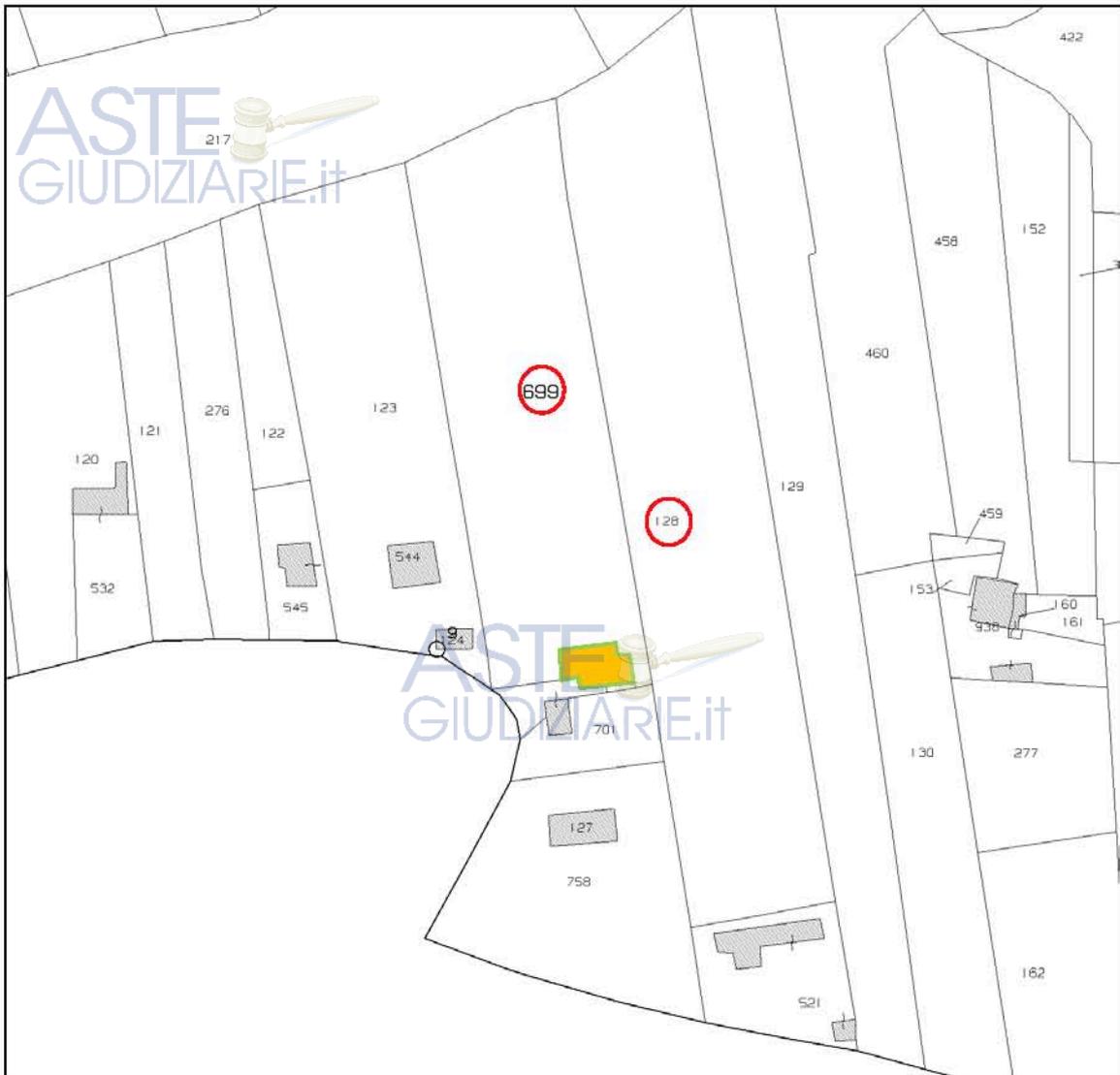
C.T.U. Ing. **G. Avola**



Il fabbricato per abitazione confina con:

- 1) con fgl 34 p.lla 699 proprietà **stessa ditta**
- 2) con fgl 34 p.lla 128
- 3) con stada interpodereale che collega la S.P. 5 con la S.P. 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il fabbricato per la conduzione del fondo confina con:

- 1) con fgl 34 p.lla 701 proprietà **STESSA DITTA**
- 2) con la pertinenza del fabbricato per abitazione fgl 34 p.lla 700 sub 2 proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3

Tribunale di Ragusa - Relazione di consulenza tecnica - Es. imm. n. 67/2018 Ruolo gen.

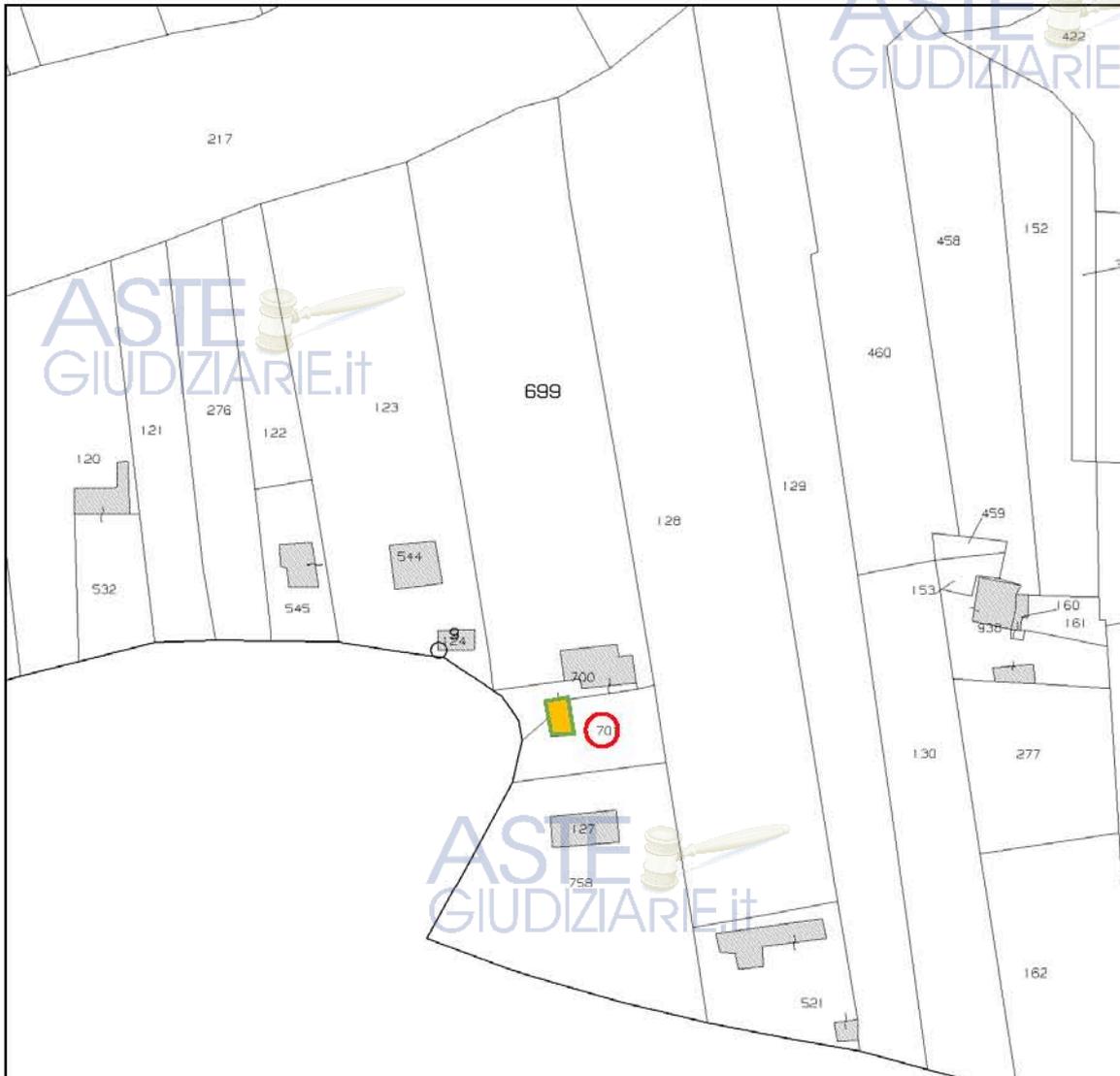
G.E. Dott. **RAPISARDA GILBERTO ORAZIO**

C.T.U. Ing. **G. Avola**



STESSA DITTA

3) con stada interpodereale che collega la S.P. 5 con la S.P. 6



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto di terreno fgl 34 p.lla 699 confina oltre che con il fabbricato de quo:

- 1) con fgl 34 p.lla 123
- 2) con fgl 34 p.lla 217
- 3) con fgl 34 p.lla 128

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto di terreno fgl 34 p.lla 701 confina oltre che con la pertinenza del fabbricato di cui al superiore punto A:

- 1) con fgl 34 p.lla 758
- 2) con fgl 34 p.lla 128

ASTE
GIUDIZIARIE.it





I beni oggetto di esecuzione sono censiti presso l'Agenda dell'Entrata sez. Territorio

con i seguenti carichi catastali:

Tab. 1

IMMOBILE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITÀ	CLASSE	CAT.	VANI	SUPERFICIE CAT.
FABBRICATO per abitazione	34	700	2	//	2	A3	8	175 mq.
FABBRICATO per la conduzione del fondo	34	700	3	//	//	D10		
TERRENO	34	699	//	ULIVETO	4	//		5.179 mq.
TERRENO	34	701	//	ULIVETO	1	//		569 mq.



B) DESCRIZIONE SINTETICA, ZONA, SERVIZI ECC.

I due fabbricati e i due lotti di terreno sono ubicati nel territorio ovest del Comune di Chiaramonte e segnatamente nei pressi della Borgata di Sperlinga, caratterizzato dalla presenza di numerose abitazioni monofamiliari connesse alle attività agricole. La zona è infatti caratterizzata dalla notevole presenza di uliveti e vigneti.



Ricadono in zona E del vigente PRG comunale.

La zona non è fornita di tutte le infrastrutture e dei servizi primari, quali rete idrica, fognatura comunale pubblica illuminazione.

C) STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale i beni di cui ai punti **A** e **B** sono abitati e posseduti dal fratello (con la sua famiglia) del soggetto esecutato.

D) VINCOLI, ONERI GIURIDICI

- i) Vincoli a carico dell'acquirente: nessuno;*
- ii) Vincoli e oneri da cancellare con la vendita:*



TRASCRIZIONI CONTRO (foglio 34 p.lla 700 sub 2 e sub 3, p.lla 701 e p.lla 699)

- TRASCRIZIONE DEL 07/03/2018 n. 3667/2648

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA del 31/01/2018.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONI CONTRO (foglio 34 p.lla 700 sub 2 e sub 3, p.lla 701 e p.lla 699):

- ISCRIZIONE DEL 23/11/2017 – N. 16714/2896

DECRETO INGIUNTIVO N. 1376 DEL 28/08/2017 – TRIBUNALE DI RAGUSA, a favore

B.A.P.R. CONTRO [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Proprietari precedenti:

[REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Proprietari attuali:

[REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED]

nato a [REDACTED] (beni pervenutogli in parte per donazione ed in parte per successione devoluta per testamento).

E) PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITÀ URBANISTICA

I fabbricati sono conformi dal punto di vista urbanistico essendo stati edificati prima del 1967.

Tuttavia si precisa che: sono presenti, tra i due fabbricati, due tettoie una con struttura in legno ed una con struttura in acciaio le quali, non essendo riportate nelle planimetrie catastali, probabilmente sono state realizzate senza titolo autorizzativo.

La tettoria in legno ha una superficie in proiezione orizzontale di circa mq. 36 mentre quella in acciaio ha una superficie di circa mq. 25



Inoltre è presente una scala in c.a. contigua ad una delle pareti laterali del fabbricato per attività agricola che consente l'accesso nel sottotetto.

Anche tale manufatto è stato realizzato in assenza di autorizzazione.

Per le tettoie si presentano due casi, o vengono demolite, oppure possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 20 (comune) e dell'art. 110 – qualora abbiano i requisiti di staticità ai fini sismici – della L.R. 4/2003, in caso contrario deve essere presentato al genio civile di Ragusa un progetto di adeguamento sismico ai sensi della L. 64/74.

Anche la scala può essere regolarizzata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (recepito con art. 14 L.R. 16/2016)

Le somme da corrispondere in via approssimativa per ottenere i titoli autorizzativi sono i seguenti:

TETTOIE

- Oneri Comune (tettoie): € 50 x (25+36) = € 3.050,00

A questa somma si aggiungono forfettariamente ed in via preventiva € 250,00 per diritti vari. Per un totale di € 3.300,00

- Genio civile: forfettariamente ed in via preventiva € 250,00 per diritti vari.
- Spese tecniche € 2.500,00 (pratica comune, calcoli genio civile – oneri geologo per relazione geologica perchè una tettoia supera i 30 mq.)

Tot. 6.000,00

SCALA IN C.A.

- Sanzione Comune: € 516,00

A questa somma si aggiungono forfettariamente ed in via preventiva € 250,00 per diritti vari. Per un totale di € 766,00

- Genio civile: forfettariamente ed in via preventiva € 250,00 per diritti vari.
- Spese tecniche € 1.500,00

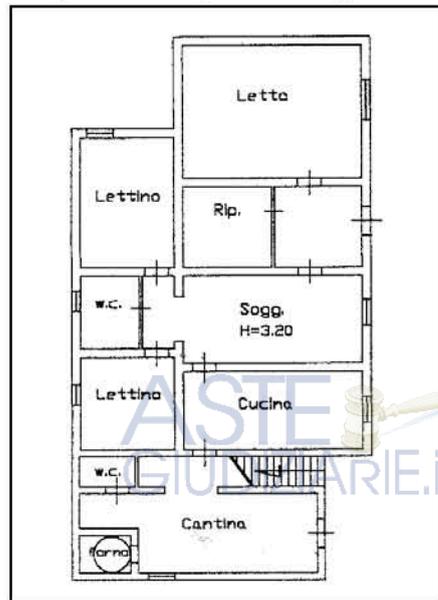
Tot. 2.516,00

In totale si ha pertanto: € 8.516,00

F) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

IMMOBILE A

Il fabbricato é formato da una struttura portante in muratura e si sviluppa su un solo piano la copertura è con tetto a falde inclinate, occupa una superficie lorda di circa mq. **177,11** con un altezza interna netta di ml. **3,20**, ed è formato da **8 vani** di cui 3 camere da letto, un ampio soggiorno, una cucina un bagno un ripostiglio ed una cantina co comodità di un forno a legna e di un piccolo bagno di servizio.



Una scala coperta con accesso esterno conduce nel piano sottotetto.

Tutti i vani presentano pavimenti in graniglia di marmo, ad eccezione dei due bagni che hanno pavimento in ceramica, e pareti rifinite con intonaco in gesso.

Gli infissi esterni non sono omogenei alcuni sono in alluminio preverniciato a taglio termico con oscuramento a persiana altri in ferro con avvolgibili in plastica o in legno con scuri interni e inferriate esterne in acciaio, le porte interne sono in legno.

Non è presente alcun impianto di riscaldamento.

Il fabbricato, non essendo servito dall'acquedotto e dalla fognatura comunale è

provvisto di una cisterna interrata per l'approvvigionamento idrico e di un pozzo nero per lo scarico dei liquami.

Allo stato attuale il fabbricato è in mediocre stato di conservazione.

IMMOBILE B

Trattasi di un fabbricato con categoria catastale D10 ossia fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole, nel caso in esame è adibito a magazzino.

Ha una struttura portante in muratura solaio in c.a. e tetto inclinato ad una sola falda con struttura in portante in legno ed elementi di tenuta in coppi siciliani.



Ad esso vi si accede dallo spazio di pertinenza comune al fabbricato per abitazione; è esteso al lordo della muratura mq. **38** con altezza interna netta di ml. **3,20**.

Una scala esterna in c.a. conduce nel sottotetto.

Esternamente è rifinito con intonaco cementizio e strati di finitura in tonachina.

All'interno è presente solo l'impianto elettrico.

IMMOBILI C

Sono due lotti di terreno che confinano direttamente con i due fabbricati di cui sopra. Il più grande è ubicato nella parte posteriore del fabbricato per abitazione ed è esteso catastalmente mq. 5.179, ha una struttura pressochè pianeggiante e presenta numerosi alberi da ulivo. Allo stato attuale è incolto. Il secondo stacco di terreno è

antistante sia l'abitazione che il fabbricato agricolo ed è esteso mq. 569.

In questo terreno sono piantumati oltre agli alberi di ulivo anche numerosi alberi da frutta.



G) DOTAZIONI CONDOMINIALI, PERTINENZE

Lotto di pertinenza, comune all'abitazione e al fabbricato agricolo, esteso circa mq. 170.



H) VALUTAZIONE DEI BENI

La stima dei beni descritti si basa sull'utilizzo di un metodo classico:

1. *Stima sintetica in base al valore di mercato;*

Con questo metodo la stima viene eseguita in base all'attuale valore commerciale o di mercato dei beni come sopra descritti, ed in base al confronto con fabbricati o terreni consimili aventi le medesime condizioni intrinseche ed estrinseche.

Si tiene conto, altresì, per quanto concerne i fabbricati, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, di noti valori scaturiti da libere e recenti contrattazioni di compravendita, determinandone il grado di merito (in rapporto alla configurazione, all'orientamento alla viabilità esterna, alla natura urbanistica della zona: residenziale, commerciale, mista, al grado di finitura dei vani che costituiscono l'immobile, ecc., e a tutte le altre condizioni intrinseche ed estrinseche).

Criteri adottati per il computo della Superficie

Mediante l'adozione del criterio denominato **Sistema Italiano di Misurazione (SIM)** la superficie viene determinata:

- a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore



massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%.
- balconi 25%.
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%;
- veranda non abitabile, 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%.
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%.
- autorimessa/garage, 50%.
- posto auto coperto, 30%.



Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinentziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%.
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, possono subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

QUOTAZIONI MERCATO IMMOBILIARE

ABITAZIONE

FONTI INDIRETTE

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2
 Provincia: RAGUSA
 Comune: CHIARAMONTE GULFI
 Fascia/zona: Suburbana/ROCCAZZO - SPERLINGA
 Codice zona: E1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	600	L	1,4	2	L
Autorimesse	Normale	220	300	L	,9	1,3	L
Ville e Villini	Normale	600	800	L	0	0	

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

ITA ENG

Chiaramonte Gulfi (RG) Zona: RI Semestre: 20182

Legenda

ubicazione



VALORI DI MERCATO OMI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2018)	€ 400,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2018)	€ 600,00
Valore medio di mercato unitario al mq.	€ 500,00

FONTI DIRETTE

Valore di mercato derivante da dati quantitativi puntuali ed indicazioni qualitative sul mercato relativi a contratti di compravendita, offerte di vendita (annunci), annunci agenzie immobiliari:

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 600,00
---------------------------------------	-----------------

Mediando i due valori si ottiene:

$$(600 + 500)/2 = 550,00 \text{ €/mq}$$

FABBRICATO AGRICOLO

FONTI INDIRECTE

Ministero dell'Economia e delle Finanze

genzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2
Provincia: RAGUSA
Comune: CHIARAMONTE GULFI
Fascia/zona: Suburbana/ROCCAZZO - SPERLINGA
Codice zona: E1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	200	330	I	0	0	
Laboratori	Normale	300	370	I	0	0	

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

Legenda

ubicazione

VALORI DI MERCATO OMI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2018)	€ 200,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2018)	€ 330,00
Valore medio di mercato unitario al mq.	€ 265,00

FONTI DIRETTE

Valore di mercato derivante da dati quantitativi puntuali ed indicazioni qualitative sul mercato relativi a contratti di compravendita, offerte di vendita (annunci), annunci agenzie immobiliari:

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 400,00
---------------------------------------	-----------------

Mediando i due valori si ottiene:

$$(265 + 400)/2 = 332,50,00 \text{ €/mq}$$

Approssimando per eccesso si ottiene un valore medio pari a:

350,00 €/mq

STIMA FABBRICATI

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Abitazione	138,00	100%	138,00
Cantina	39,00	60%	23,40
Sottotetto (Abitazione + Cantina)	177,00	25 %	44,25
Superficie commerciale totale			205,65 mq.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALE AGRICOLO	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Locale agricolo	38,00	100%	38,00

Sottotetto (Locale agricolo)	38,00	25%	9,50
Pertinenza	170,00	15%	25,50
Superficie commerciale totale			73,00 mq.

Si precisa che per le condizioni di finitura della pertinenza essa sarà valutata con il valore di stima assegnato al locale agricolo

Coefficiente di merito abitazione:

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE		0,52%
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.		Oltre i 1000 metri
Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti		
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	Scuole dell'obbligo	NO
	Istituti superiori	NO
	Facoltà universitarie	NO
	Mensa universitaria	NO
	Uffici postali	NO
	Impianti sportivi	NO
	Strutture sanitarie	NO
	Luoghi di culto	NO
	Supermercati	NO
	Grandi magazzini	NO
	Centri commerciali	NO
	Mercato civico	NO
	Locali di spettacolo	NO
Parcheggi pubblici	NO	
Percorsi linee CTM	NO	
Qualificazione dell'ambiente esterno.		Buono
Idoneità insediativa.		Sufficiente
Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.		Buono
Livello di inquinamento ambientale.		Ottimo
Presenza di verde pubblico o privato.		Ottimo
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio		Ottimo
CARATTERISTICHE DI POSIZIONE		-0,19%



Caratteristiche di panoramicità	Buono
Caratteristiche di prospicienza	Buono
Caratteristiche di luminosità	Ottimo
Quota rispetto al piano stradale	Piano terra
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	Sommatoria superfici accessorie maggiore o uguale al 30% superficie commerciale
	Scarso

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE	0,10%
Grado di rifinitura interna	Sufficiente
Grado di rifinitura esterno	Sufficiente
Livello tecnologico degli impianti	Sufficiente
Stato di conservazione interno	Sufficiente
Stato di conservazione esterno	Sufficiente
Età dell'edificio (coefficiente di vetustà)	1979 in poi

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	0,02%
Superficie dell'appartamento	da 130 a 139 mq

CENTRO URBANO	Centro urbano di limitate dimensioni
SOMMATORIA CARATTERISTICHE	0,45%
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	4,45%
COEFFICIENTE GLOBALE PER STIMA SINTETICA (K)	0,89

Formula da applicare (ABITAZIONE):

$$V_r = S_c \times V_u \times C_m$$

- V_r valore reale dell'immobile espresso in €
- S_c sommatoria della superficie commerciale in mq =
- V_u valore unitario commerciale espresso in €/ mq =
- C_m coefficiente di merito dell'immobile = 0,89

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Valore stimato: $V_r = \text{€ } 550,00 \times 0,89 \times \text{mq } 205,65 = \text{€ } 100.665,67$

Valore stimato arrotondato: € 100.000,00

VALORE STIMATO FABBRICATO PER ABITAZIONE € 100.000,00
(Centomilaeuro/00)

Formula da applicare (LOCALE AGRICOLO):

$$V_r = S_c \times V_u \times C_m$$

- V_r valore reale dell'immobile espresso in €
- S_c sommatoria della superficie commerciale in mq =
- V_u valore unitario commerciale espresso in €/ mq =
- C_m coefficiente di merito dell'immobile = 1

Valore stimato: $V_r = \text{€ } 350,00 \times 1 \times \text{mq } 73,00 = \text{€ } 25.500,00$

Valore stimato arrotondato: € 26.000,00

VALORE STIMATO FABBRICATO AGRICOLO € 26.000,00
(ventiseimilaeuro/00)

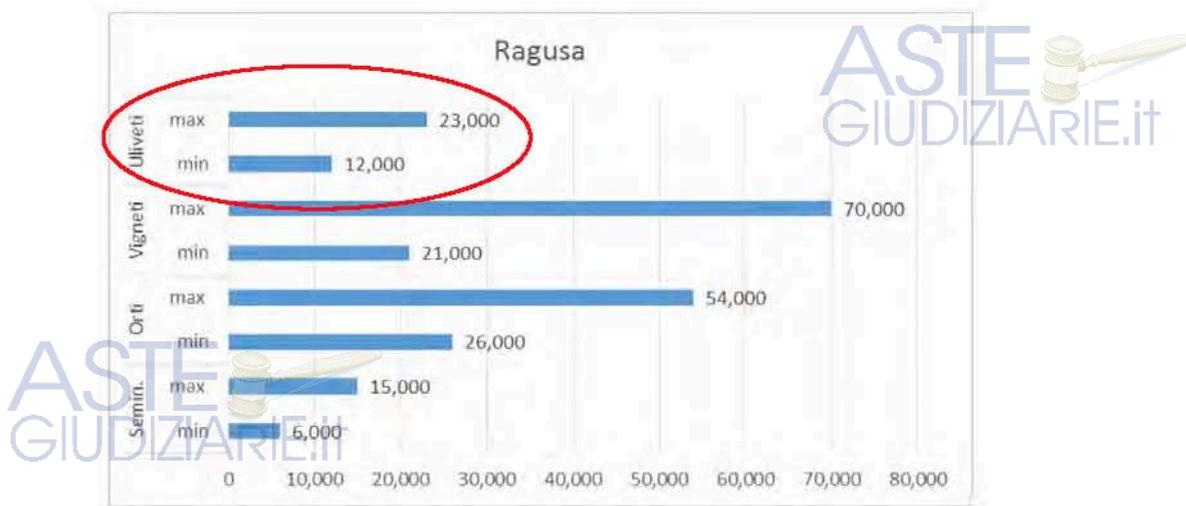
STIMA LOTTI DI TERRENO

Tenuto conto che i due stacchi hanno solo un valore agricolo e non edificatorio il sottoscritto, dopo avere effettuato delle ricerche di mercato comparando terreni aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e riferendosi ai valori medi agricoli catastali:

Ufficio del territorio di RAGUSA
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n.495 del 28/01/2015
Annualità 2015
Pubblicazione sul BCR n. del -

CULTURA	REGIONE AGRARIA N° 1 REGIONE AGRARIA DENOMINATA «COLLINE SUD OCCIDENTALI DI RAGUSA» Comuni di: CHIARAMONTE GULFI, GRACATANÀ, MONTEROSSO ALBANO			REGIONE AGRARIA N° 2 REGIONE AGRARIA DENOMINATA «COLLINE LITORANEE DI RAGUSA» Comuni di: RAGUSA, RAGUSA IBLA, SANTA CROCE CAMERINA		
	Valore Agricolo (Euro Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Valore Agricolo (Euro Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia
SEMINATIVO ARBORATO BRIGUO	2028,00			3197,00		
SEMINATIVO BRIGUO	2029,00	SI	SI	2195,00	SI	
BERBA	4628,00			4628,00	SI	SI
SUGHERETO	3181,00					
ULIVETO	1793,00	SI		1518,00		
VIGNETI	1841,00			1640,00		1-1-VIGNETO AD ALBERELLO
VIGNETO	2840,00			2580,00		2-2-VIGNETO A SPALLIERA
VIGNETO UVA TAVOLA	3307,00			3016,00		3-3-VIGNETO A TENDONE

nonché a quelli pubblicati dalla Exeo edizioni:



determina in €/mq **1,80** il più probabile valore unitario di mercato del terreno oggetto di valutazione pertanto si ha:

$$\text{mq. } (5.179+569) \times 1,80 = \mathbf{10.346,40 \text{ €}}$$

Valore stimato arrotondato: € 10.000,00

VALORE STIMATO TERRENO € 10.000,00
(diecimilaeuro/00)

I) QUOTE

IMMOBILE	FOGLIO	P.LLA	QUOTA	DIRITTO	VALORE
Abitazione	34	700 sub 2	1/4	Piena proprietà	€ 25.000,00
" "	"	" "	1/4	Nuda proprietà	€ 5.000,00
" "	"	" "	1/4	Usufrutto	€ 20.000,00
Fab.Agricolo	34	700 sub 3	1/2	Piena proprietà	€ 13.000,00
Terreno	34	699 - 701	1/2	Piena proprietà	€ 5.000,00
TOTALE					€ 68.000

Usufrutto Vitalizio	
Valore della piena proprietà	€ 25.000,00
Età dell'usufruttuario	43 anni
Tasso di interesse legale	0,80%
Coefficiente moltiplicatore	100
Valore dell'usufrutto	€ 20.000,00
Valore della nuda proprietà	€ 5.000,00

L) VENDITA PER LOTTI

Non è possibile creare dei lotti di vendita separati perché il lotto di terreno esteso mq. 5.179 (fgl 34 p.lla 699) non ha accesso indipendente se non dall'area di pertinenza dei due fabbricati, mentre in quello di dimensioni più piccole – anche se accessibile dalla strada – vi si affacciano le finestre del fabbricato agricolo, pertanto con una vendita separata si creerebbero delle servitù di veduta.

M) IVA

L'eventuale trasferimento dei beni non è soggetto al pagamento dell'I.V.A.

N) APE

Allegato alla presente per il solo fabbricato per abitazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO DI VENDITA UNICO

IMPORTO A BASE D'ASTA € 68.000,00			
UBICAZIONE	C/da Gerardo snc – CHIARAMONTE GULFI		
DATI CATASTALI	FOGLIO	P.LLA	SUB
	34	700	2 (Fabbr. per abitazione)
	34	700	3 (Fabbr. agricolo)
	34	699	Terreno
	34	701	Terreno
DIRITTO REALE (Abitazione)	PIENA PROPRIETÀ indivisa	QUOTA	¼ ██████████
	NUDA PROPRIETÀ	QUOTA	¼ ██████████
	USUFRUTTO	QUOTA	¼ ██████████
DIRITTO REALE (Fabbr. Agricolo)	PIENA PROPRIETÀ indivisa	QUOTA	½ ██████████
DIRITTO REALE (terreni)	PIENA PROPRIETÀ indivisa	QUOTA	½ ██████████
TIPOLOGIA IMMOBILE	Fabbricato per abitazione	SUPERFICIE	205,75 mq.
	Fabbricato per uso agricolo	COMM.	73 mq.
PERTINENZA	SI	SUPERFICIE	170 mq.
	2 Lotti Di Terreno	SUPERFICIE tot.	5.748 mq.
STATO CONSERVATIVO	Sufficiente		
DESCRIZIONE	Fabbricato con destinazione d'uso abitativa e fabbricato con destinazione d'uso agricola siti in Chiamonte Gulfi nella C/da Gerardo snc. Entrambi i fabbricati hanno un solo piano con comodità di sottotetti accessibili. Struttura portante in muratura e tetti a falde inclinate. Hanno una pertinenza comune di 170 mq. Fanno parte del lotto di vendita anche due stacchi di terreno agricolo, confinanti con i due fabbricati, con alberi di ulivo e si estendono su una superficie totale di mq. 5.748		
VENDITA SOGGETTA AD IVA	NO		
APE	Solo per l'abitazione – Classe G		



La presente relazione, si compone di n° 23 pagine.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

RAGUSA 17/09/2019

ASTE
IL CTU
GIUDIZIARIE.it
Ing. Giovanni Avola

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Tribunale di Ragusa - Relazione di consulenza tecnica - Es. imm. n. 67/2018 Ruolo gen.
G.E. Dott. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO

23

C.T.U. Ing. G. Avola

