

COMUNE DI RAGUSA

E' copia conforme all'originale per  
uso amministrativo.

14 LUG 2006

1/22

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

**Oggetto:** *Relazione di consulenza tecnica di ufficio disposta dall'Ill.mo Dott. Vincenzo Saito, G.E. nell'Esecuzione Immobiliare n. 80/05 Ruolo generale Esec. promossa da . contro +1*  
C.T.U.: Arch. Emanuele Licitra

Il giorno 19 del mese di gennaio dell'anno 2006, il sottoscritto Arch. Emanuele LICITRA, iscritto al n.29 dell'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Ragusa, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Illustrissimo Dott. Vincenzo Saito, Giudice di Esecuzione, nel procedimento immobiliare di cui all'oggetto.

Successivamente, all'udienza del 02/02/2006, avanti al G.E. Dott. Vincenzo Saito lo scrivente, dopo avere prestato il giuramento di rito, ha ricevuto dallo stesso Magistrato il mandato di valutare i beni sottoposti a pignoramento elencati nell'apposita istanza di vendita, relazionandone per iscritto.

Dopo avere studiato la documentazione contenuta nel fascicolo processuale, previa estrapolazione della documentazione essenziale, ho avviato una progressiva indagine conoscitiva per acquisire tutti quegli elementi necessari per l'assolvimento del mandato.

Come consueta prassi, è stata intrapresa la ricerca di un iniziale contatto diretto e informale che, dopo le consuete resistenze giustificate in parte dal notevole imbarazzo anche verso i congiunti, ha acconsentito l'accesso sui luoghi, dopo averne concordato le date e gli orari.

Pertanto in più riprese è stato possibile prendere visione diretta dei cespiti in elenco, prendendo appunti in separati fogli.





Dopo il primo sopralluogo è stato necessario completare le ricerche estendendole anche presso gli uffici dell'U.T.C. per avere la completezza dei dati relativi ad alcuni immobili fatti oggetto di modifiche.

È stato inoltre ritenuto opportuno avvalersi di una più aggiornata documentazione catastale oltremodo necessaria ed indispensabile per l'espletamento dell'incarico.

Addentrandosi nel prosieguo della presente relazione, si conferma e si specifica che i soggetti eseguiti sono i seguenti:

[REDACTED]

[REDACTED] a Modica [REDACTED]

#### **ELENCO DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DELL'INCARICO.**

I cespiti elencati nell'istanza di vendita risultano in parte erroneamente riportati in quanto presentano delle ripetizioni e delle discordanze con la reale situazione relativamente alle particelle identificative e all'effettiva proprietà di alcuni cespiti elencati nell'istanza di vendita che risultano essere di proprietà di terzi. Inoltre la variazione identificativa di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati e la variazione territoriale tra i fogli di Ragusa Ibla sez. Ibla con Ragusa H163/C e tra i fogli di Ragusa Ibla sez. Noto con Ragusa H163/D, hanno generato una diversa identificazione catastale dei cespiti elencati nell'istanza di vendita.

In particolare, come peraltro i certificati notarili e la nota allegata a cura di Michele Ottaviano Notaio in Ragusa hanno già messo in evidenza, le particelle 19 e 20 del foglio 102 del catasto terreni di Ragusa Ibla sez. Noto, elencate al punto 1 e 2 dell'atto di pignoramento, risultano soppresse ed hanno generato le particelle 344, 345, 356, 346, 347 del foglio 405 del





catasto terreni di Ragusa H 163/D; l'immobile avente dati catastali foglio 104 part. 99/C non esiste; l'immobile indicato nell'istanza al foglio 104 part. 13 del catasto terreni di Ragusa risulta essere odiernamente classificato al catasto terreni di Ragusa al foglio 407 part. 13; la particella 63 del foglio 46 del catasto terreni di Ragusa risulta di proprietà di terzi; la particella 63/B del foglio 46 del catasto terreni di Ragusa non esiste; la particella 63/2 del foglio 46 del catasto fabbricati di Ragusa è stata soppressa ed ha generato le particelle 63/13, 63/14, 63/15, 63/16 tutte di proprietà di terzi; le particelle 63/6 e 63/8 del foglio 46 del catasto fabbricati di Ragusa risultano di proprietà di terzi; l'immobile indicato nell'istanza al foglio 268 part. 550 del catasto fabbricati di Ragusa risulta di proprietà di terzi; l'immobile indicato nell'istanza al foglio 102 part. 208 del catasto fabbricati di Ragusa risulta essere odiernamente classificato al catasto fabbricati di Ragusa al foglio 405 part. 208;

Alla luce di quanto predetto, al fine di proseguire con una trattazione meglio esplicativa, viene di seguito trascritto l'elenco più esatto dei beni per cui è istanza di vendita immobiliare:

- Cespite n.1:** Immobile sito in Ragusa, identificato al Catasto Urbano del Comune di Ragusa Foglio A/104 p.lla 99, Z.C. 1, Cat. A/3, Cl. 2<sup>a</sup>, Cons. 4 vani, R.C. € 258,23, Contrada S. Giacomo, Piano T-1.

Quota di proprietà di [REDACTED]

Quota di proprietà di [REDACTED]

- Cespite n.2:** Immobile sito in Ragusa, identificato al Catasto Urbano del Comune di Ragusa Foglio A/346 p.lla 63 sub 12, Z.C. 1, Cat. C/2, Cl. 2<sup>a</sup>, Cons. 155 m<sup>2</sup>, R.C. € 424,27 Contrada S. Giacomo, Piano T.





14 LUG 2009

4/22

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Quota di proprietà di [redacted]

Quota di proprietà di [redacted]

- **Cespite n.3:** Immobile sito in Ragusa, identificato al Catasto Urbano del Comune di Ragusa Foglio A/346 p.lla <sup>312</sup> 63 sub 7, Z.C. 1, Cat. C/2, Cl. 2<sup>a</sup>, Cons. 102 m<sup>2</sup>, R.C. € 279,20 Contrada S. Giacomo, Piano T.

Quota di proprietà di [redacted]

Gravato di usufrutto per metà indivisa in favore del signor [redacted]

[redacted] nato a Ragusa il [redacted]

padre del predetto [redacted]

- **Cespite n.4:** Immobile sito in Ragusa, identificato al Catasto Urbano del Comune di Ragusa Foglio A/405 p.lla 208 sub 4, Z.C. 4, Cat. C/2, Cl. 2<sup>a</sup>, Cons. 99 m<sup>2</sup>, R.C. € 92,03 Contrada S. Giacomo, Piano T.

Quota di proprietà di [redacted]

Gravato di usufrutto per metà indivisa in favore del signor [redacted]

[redacted] nato a [redacted]

padre del predetto [redacted]

- **Cespite n.5:** Immobile sito in Ragusa, identificato al Catasto Urbano del Comune di Ragusa Foglio A/346 p.lla <sup>312</sup> 63 sub 9, Z.C. 1, Cat. C/2, Cl. 2<sup>a</sup>, Cons. 17 m<sup>2</sup>, R.C. € 46,53 Contrada S. Giacomo, Piano T.

Quota di proprietà di [redacted]

Gravato di usufrutto per metà indivisa in favore del signor [redacted]

[redacted] padre del predetto [redacted]

- **Cespite n.6:** Terreno sito in Ragusa, identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Ragusa Foglio 405 p.lla 344, Qualità Seminativo, Cl. 5<sup>a</sup>,





Superficie m<sup>2</sup> 1.195, Red. Dominicale € 1,85, Red. Agrario € 0,62.

Quota di proprietà di [REDACTED]

Quota di proprietà di [REDACTED]

- **Cespite n.7:** Terreno sito in Ragusa, identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Ragusa Foglio 405 p.lla 345, Qualità Seminativo, Cl. 5<sup>a</sup>, Superficie m<sup>2</sup> 20, Red. Dominicale € 0,03, Red. Agrario € 0,01.

Quota di proprietà di [REDACTED]

Quota di proprietà di [REDACTED]

- **Cespite n.8:** Terreno sito in Ragusa, identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Ragusa Foglio 405 p.lla 356, Qualità Seminativo, Cl. 5<sup>a</sup>, Superficie m<sup>2</sup> 25, Red. Dominicale € 0,04, Red. Agrario € 0,01.

Quota di proprietà di [REDACTED]

Quota di proprietà di [REDACTED]

- **Cespite n.9:** Fabbricato Rurale sito in Ragusa, identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Ragusa Foglio 405 p.lla 347, Superficie m<sup>2</sup> 45.

Quota di proprietà di [REDACTED]

Quota di proprietà di [REDACTED]

- **Cespite n.10:** Fabbricato Rurale sito in Ragusa, identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Ragusa Foglio 405 p.lla 346, Superficie m<sup>2</sup> 445.

Quota di proprietà di [REDACTED]

Quota di proprietà di [REDACTED]

- **Cespite n.11:** Terreno sito in Ragusa, identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Ragusa Foglio 407 p.lla 13, Qualità Seminativo, Cl. 5<sup>a</sup>, Superficie m<sup>2</sup> 5.000, Red. Dominicale € 7,75, Red. Agrario € 2,58.

Quota di proprietà di [REDACTED]





Chiarito quanto sopra, si procederà alla descrizione dei cespiti in elenco e se ne determinerà la ricerca del valore per addivenire alla valutazione contestuale sia del bene nella sua interezza che nella quota di proprietà, determinando altresì un raggruppamento dei cespiti al fine di giungere ad una compiuta composizione di lotti negoziali con lo scopo di una migliore alienabilità in caso di vendita coatta.

**Unità negoziale "A":** comprende i cespiti posti al numero d'ordine 1 e 11 del superiore elenco e si riferiscono di fatto ad un'area sulla quale insistono un capannone ed una casa per civile abitazione e ad uno stacco di terreno che ingloba al suo interno la predetta area siti nel Comune di Ragusa in Contrada S. Giacomo lungo la S.P. n.53 in prossimità del Km 1+900.

Tali cespiti risultano annotati al Catasto dei Fabbricati e Urbano del Comune di Ragusa in ditta:

[REDACTED] nato a [REDACTED]

proprietà per [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

proprietà per [REDACTED]

Con il seguente carico:

- **A1)** Catasto dei Fabbricati Foglio A/104 p.lla 99, Z.C. 1, Cat. A/3, Cl. 2ª, Cons. 4 vani, Rendita € 258,23, Contrada S. Giacomo, Piano T-1.
- **A2)** Catasto dei Terreni di Ragusa sez. di Noto Foglio 407 p.lla 13, Qualità seminativo Cl. 5ª, Superficie m² 5.000, Red. Dominicale € 7,75, Red. Agrario € 2,58;

Tali cespiti comprendono, come predetto, un'area di mq 5000 (cespite A2) a





ridosso della sede stradale della S.P. n.53 al cui interno insiste un'altra area occupata di fatto da un capannone e da una casa per civile abitazione e relative pertinenze. Vi si accede tramite un vialetto carrabile delimitato da siepi ben curate e pavimentato con battuto di cemento così come tutta l'area che circonda i due fabbricati che vi insistono.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico comunale risulta che tali immobili sono stati fatti oggetto di un progetto di ristrutturazione ed ampliamento con successivo rilascio di Concessione Edilizia n.23/91 e che tale concessione prevedeva delle prescrizioni sul progetto in parte disattese come meglio esplicitato più avanti.

In particolare il capannone, avente una superficie di m<sup>2</sup> 100,00, si presenta di forma rettangolare allungata con i lati che misurano rispettivamente 5,00 ml e 20,00 ml; posto ad una distanza di circa 40,00 ml dalla sede stradale si compone di un unico ambiente in condizioni piuttosto rustiche sia per quanto riguarda le finiture interne che quelle esterne.

Il manufatto, avente struttura in muratura realizzata tramite blocchetti di calcare tenero e copertura ad unica falda con manto di finitura in elementi di fibrocemento, presenta tre lati intonacati a cemento ed uno ancora allo stato rustico con i blocchi di calcare a vista. Gli infissi esterni sono piuttosto vetusti ed in parte arrugginiti, la pavimentazione è in battuto di cemento. L'immobile è attualmente adibito a deposito-magazzino a servizio di un'attività commerciale in essere e presenta degli ampliamenti abusivi o non regolarizzati consistenti nella realizzazione abusiva di un corpo ufficio con annesso piccolo servizio igienico adiacente al capannone stesso avente una superficie lorda di m<sup>2</sup> 21,00 con struttura portante in muratura e copertura in





per ogni metro quadrato di superficie coperta ai sensi della già citata Legge Regionale n. 4 del 16 aprile 2003 e successive modificazioni. Pertanto, da un conteggio di massima, è scaturito un importo complessivo di euro 5.000,00.

Le spese tecniche per l'espletamento di detta pratica possono essere quantificabili, con buona approssimazione, in euro 700,00.

Posto a Sud del predetto capannone sorge un immobile destinato a civile abitazione costituito originariamente da un fabbricato rurale che ha subito nel corso degli anni un primo ampliamento. Il progetto di ristrutturazione giusto Concessione Edilizia n.23/91 già citata ed un secondo ampliamento, rivelatosi abusivo, realizzato presumibilmente contestualmente ai lavori di ristrutturazione approvati o in epoca successiva che ne hanno determinato la sua conformazione attuale.

Tale costruzione, avente le caratteristiche di villetta isolata ad una elevazione con sovrastante locale sottotetto non accessibile in corrispondenza degli ampliamenti e accessibile da scala esterna in corrispondenza del fabbricato rurale esistente con un'altezza massima non superiore a 1,50 m e una superficie di circa m<sup>2</sup> 47,00, si presenta in buone condizioni intrinseche ed estrinseche. In particolare l'immobile internamente si configura come un'unica abitazione avente tre camere da letto, ampio vano pranzo-cucina, soggiorno ed annessi servizi, con finiture ed impiantistica di buona fattura, infissi interni in legno tamburato, ampia veranda che si sviluppa parallelamente a due lati dell'immobile con sovrastante tettoia in legno e manto di copertura con tegole del tipo coppo siciliano. Esternamente l'edificio si presenta intonacato a cemento di discreta fattura nella parte costituente l'ampliamento del predetto fabbricato originario, mentre risulta in scarse





condizioni e bisognevole di manutenzione quello riguardante la parte più datata. Gli infissi esterni sono in alluminio di recente fattura e ben curati.

La struttura portante dell'intero edificio è del tipo mista in muratura e cemento armato con copertura a tetto bifalda e sovrastante manto di tegole del tipo coppo siciliano. In generale il manufatto edilizio presenta un certo decoro con un'aiuola interposta tra la strada provinciale e la costruzione stessa su cui sono presenti essenze arboree ed arbustive apposte con dosato gusto e ben curate, e gode di buona esposizione generale.

L'ingombro planimetrico del fabbricato è pari a  $m^2$  154,00 e, fatte le superiori premesse, presenta un ampliamento abusivo quantificabile in  $m^2$  45,00 di superficie utile nonché una tettoia non regolarizzata di circa  $m^2$  50,00.

Per l'abuso riguardante l'ampliamento del fabbricato così come per la regolarizzazione della tettoia, a giudizio dello scrivente, non sussistono motivazioni ostative né al rilascio della concessione edilizia in sanatoria dietro pagamento oneroso degli oneri di concessione e dell'oblazione ai sensi della Legge n. 326 del 24 novembre 2003 e successive modificazioni, né alla regolarizzazione della citata tettoia dietro versamento a favore del Comune di Ragusa di cinquanta euro per ogni metro quadrato di superficie coperta ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale n. 4 del 16 aprile 2003 e successive modificazioni.

Pertanto relativamente al calcolo degli oneri dovuti per il ritiro della relativa concessione edilizia in sanatoria, poiché l'abuso è classificabile di Tipologia 1 ai sensi della già citata Legge n. 326/03, da un conteggio di massima, è scaturito un importo complessivo di euro 6.975,00 di cui euro 4.500,00 per il pagamento dell'oblazione ed euro 2.475,00 da attribuirsi agli oneri





14 LUG. 2008

11/22

concessori.

Le spese tecniche per l'espletamento di detta pratica possono essere quantificabili, con buona approssimazione, in euro 2.500,00.

Allo stesso modo, per quanto riguarda la costruzione della tettoia classificabile come struttura precaria ai sensi della già citata Legge Regionale n. 4 del 16 aprile 2003 e successive modificazioni, da un conteggio di massima, è scaturito un importo complessivo di euro 2.500,00.

Le spese tecniche per l'espletamento di detta pratica possono essere quantificabili, con buona approssimazione, in euro 500,00.

Infine il terreno costituente il cespite A2 dell'unità negoziale trattata risulta, come predetto, in parte pavimentato a cemento in corrispondenza dello spazio compreso tra i fabbricati e la strada provinciale ed in parte destinato ad uso agricolo con la presenza di alberi da frutto ed ulivi nella parte retrostante le costruzioni nonché sistemato a giardino in corrispondenza dell'unità abitativa. Presenta stesse caratteristiche da un punto di vista pedologico, risulta caratterizzato da lieve acclività, discreta panoramicità verso la vallata antistante ed in generale in buone condizioni manutentive.

Per la valutazione dell'unità negoziale si è ritenuto opportuno eseguire un metodo di stima commerciale o sintetico in modo da pervenire al valore di mercato più probabile, eseguendo quei correttivi di adattamento per l'attuale andamento del mercato immobiliare.

La valutazione viene eseguita assegnando prezzi unitari per metro quadrato di superficie convenzionale operando allo stesso tempo una ricerca dei prezzi di mercato per beni similari della zona, con particolare riferimento a recenti contrattazioni, e potendo determinare per il manufatto adibito a deposito





ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

con annesso ufficio un prezzo unitario mediato di € 400,00 per ogni m<sup>2</sup> di superficie convenzionale assegnando un coefficiente del 30% per la tettoia. Per l'unità abitativa, considerate le discrete caratteristiche intrinseche ed estrinseche, un prezzo unitario mediato di € 900,00 per ogni m<sup>2</sup> di superficie convenzionale, assegnando un coefficiente del 40% per la veranda coperta e del 10% per il locale sottotetto; infine per l'area scoperta, da valutare sia sotto il profilo agricolo che sotto il profilo commerciale costituendo di fatto un ulteriore pregio quale pertinenza degli immobili già descritti, si determina un prezzo unitario mediato di 8,00/mq. di superficie. Pertanto si avrebbe:

$$[mq.(121+100 \times 0,30) \times € 400,00 + mq.(154+50 \times 0,40+47 \times 0,10) \times € 900,00 + mq. 5.000 \times € 8,00 = € 257.630,00 \text{ e } € 257.600,00 \text{ in c.t. nelle condizioni in cui si trova, e considerato in regola.}$$

A tale cifra vanno detratti i costi occorrenti per il pagamento della sanatoria, nonché di tutti gli atti tecnici finalizzati alla legittimazione urbanistica e fiscale dei manufatti pertanto il valore dell'unità negoziale sarà il seguente:

$$€ 257.630,00 - € (4.305,00 + 2.000,00 + 5.000,00 + 700,00 + 2.500,00 + 500,00 + 6.975,00 + 2.500,00) = € 233.150,00 \text{ che si possono arrotondare}$$

ad **€ 233.000,00.**

**Unità negoziale "B":** tale unità è composta dal cespite annotato al numero d'ordine 4 del superiore elenco già citato e si riferisce ad un locale-deposito ubicato nel Comune di Ragusa in Contrada S. Giacomo lungo la S.P. n.53 in prossimità del Km 2+100.

Tale cespite risulta annotato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ragusa in ditta:

[redacted] sa li [redacted]





proprietà per 1000/1000 ed è gravato di usufrutto per metà indivisa in favore del signor [redacted] nato a [redacted] C.F.: [redacted]

[redacted] enitore del predetto esecutato

Con il seguente carico:

- **B1)** Foglio A/405 p.lla 208 sub 4, Z.C. 4, Cat. C/2, Cl. 2<sup>a</sup>, Cons. m<sup>2</sup> 99, Rendita € 92,03, Contrada S. Giacomo, Piano T

Trattasi di un ampio locale al piano terra adibito a deposito-magazzino inserito in un complesso edilizio avente due elevazioni e costituito da due ampi locali al piano terra (dei quali uno è quello di cui trattasi), portoncino d'ingresso in alluminio che immette nel vano scala che conduce al primo piano destinato a civile abitazione con copertura a terrazza praticabile.

Tale immobile sorge immediatamente adiacente all'arteria principale del luogo, la più volte citata S.P. n.53, ed è leggermente arretrato di qualche metro da essa. L'immobile non presenta alcun pregio di sorta e si presenta piuttosto datato con intonaci e finiture esterne bisognevoli di manutenzione.

Il cespite in esame ha un ampio ingresso tramite saracinesca metallica e si presenta all'interno come un unico locale avente una buona altezza utile pari a 4,80 ml, piuttosto rustico e privo di qualsiasi apertura verso l'esterno tranne che per la saracinesca di ingresso. La superficie complessiva di tale locale è pari a m<sup>2</sup> 100,00.

La valutazione viene eseguita assegnando prezzi unitari per metro quadrato di superficie convenzionale operando allo stesso tempo una ricerca dei prezzi di mercato per beni similari della zona, con particolare riferimento a recenti contrattazioni, e potendo determinare un prezzo unitario mediato di € 350,00 per ogni m<sup>2</sup> di superficie convenzionale, estrapolato anche dalle più recenti





contrattazioni in zona, per cui si ha:

mq.  $100,00 \times € 350,00 = € 35.000,00$  nelle condizioni in cui si trova.

La quota afferente l'esecutato va abbattuta del 25% in quanto la metà si appartiene solo come nuda proprietà e considerato l'età dell'usufruttuario, il valore attuale di tale cespite può essere fissato in € 26.250,00 e definitivamente in **€ 26.000,00**

**Unità negoziale "C":** Tale unità negoziale coincide con i cespiti compresi tra il numero d'ordine 6 ed il numero 10 del superiore elenco e si riferiscono ad un'area sulla quale insiste un immobile adibito a civile abitazione siti nel Comune di Ragusa in Contrada S. Giacomo lungo la S.P. n.53 in prossimità del Km 1+900.

Tali cespiti risultano annotati al Catasto dei Terreni del Comune di Ragusa in ditta:

[redacted] nato a Ragusa il [redacted] C.F.: [redacted] v,  
proprietà pe [redacted]

[redacted], nata [redacted] 344,  
proprietà per 1/2

Con il seguente carico:

- **C1)** Foglio 405 p.lla 344, Qualità Seminativo, Cl. 5ª, Superficie m² 1.195,  
Red. Dominicale € 1,85, Red. Agrario € 0,62
- **C2)** Foglio 405 p.lla 345, Qualità Seminativo, Cl. 5ª, Superficie m² 20,  
Red. Dominicale € 0,03, Red. Agrario € 0,01
- **C3)** Foglio 405 p.lla 356, Qualità Seminativo, Cl. 5ª, Superficie m² 25,  
Red. Dominicale € 0,04, Red. Agrario € 0,01
- **C4)** Foglio 405 p.lla 347, Fabbricato Rurale, Superficie m² 45





•C5) Foglio 405 p.lla 346, Fabbricato Rurale, Superficie m<sup>2</sup> 445

Trattasi di un unico immobile e relativa ampia pertinenza esterna di discreto pregio adibito anticamente a presidio delle forze dell'ordine posto a ridosso della strada provinciale dalla quale risulta arretrato di circa 10,00 ml che ha subito un intervento di ampliamento regolarizzato giusta Concessione Edilizia n. 23/91 per assumere l'attuale conformazione. Di fatto all'interno della costruzione trovano posto due distinte unità abitative con accessi dallo stesso cortile antistante la strada pubblica.

L'edificio, avente un'unica elevazione con struttura del tipo misto, solaio in latero-cemento e copertura articolata a più falde con manto di tegole del tipo marsigliese, ha la seguente consistenza riferita alla prima unità abitativa: vano pranzo, cucina con annesso locale forno, soggiorno, salotto, n. 2 camere da letto, bagno, n. 2 ripostigli ed un ulteriore vano adibito a deposito-ripostiglio con accesso dall'esterno; adiacente alla cucina e al vano pranzo si trova un'ampia veranda con accessi sui vani predetti che occupa una superficie di m<sup>2</sup> 62,00 ed è pavimentata con battuto di cemento liscio. La seconda unità abitativa ha invece la consistenza di seguito esposta: cucina, soggiorno, salotto, n. 2 camere da letto, bagno, ripostiglio, lavanderia nonché una tettoia esterna posta in corrispondenza della cucina ed avente una superficie di m<sup>2</sup> 34,00 con struttura orizzontale e verticale in acciaio, pavimento in battuto di cemento e copertura con manto di tegole del tipo marsigliese che risulta non regolarizzata.

Il fabbricato nel suo insieme copre un'area di copre m<sup>2</sup> 306,00 escluse la veranda coperta e la tettoia. Nel complesso l'immobile si presenta internamente ben rifinito con pavimenti in ceramica, pareti rifinite a gesso,





infissi in legno tamburato, completo di impianti tecnologici mentre esternamente le pareti sono rifinite con tonachina in buono stato manutentivo, infissi in alluminio di discreta fattura.

Lo spazio esterno afferente ai fabbricati che si estende per m<sup>2</sup> 1.240,00 è sistemato con pavimentazione in battuto di cemento liscio nella parte circostante la costruzione e nel tratto che va dalla strada alla costruzione stessa mentre la parte retrostante è mantenuta per fini agricoli con orto ed alberi da frutto e risulta in generale ben curata.

Per quanto riguarda la realizzazione della tettoia classificabile come struttura precaria ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale n. 4 del 16 aprile 2003 e successive modificazioni, a giudizio dello scrivente, non sussistono motivazioni ostative alla regolarizzazione della stessa dietro versamento a favore del Comune di Ragusa di cinquanta euro per ogni metro quadrato di superficie coperta ai sensi della già citata Legge Regionale n. 4 del 16 aprile 2003 e successive modificazioni. Pertanto, da un conteggio di massima, è scaturito un importo complessivo di euro 1.700,00.

Le spese tecniche per l'espletamento di detta pratica possono essere quantificabili, con buona approssimazione, in euro 500,00.

La valutazione viene eseguita assegnando prezzi unitari per metro quadrato di superficie convenzionale operando allo stesso tempo una ricerca dei prezzi di mercato per beni similari della zona, con particolare riferimento a recenti contrattazioni, e potendo determinare per l'immobile adibito a civile abitazione, considerate le discrete caratteristiche intrinseche ed estrinseche, un prezzo unitario mediato di € 800,00 per ogni m<sup>2</sup> di superficie convenzionale assegnando un coefficiente del 40% per la veranda coperta e





del 30% per la tettoia; infine per l'area scoperta, da valutare sia sotto il profilo agricolo che sotto il profilo commerciale costituendo di fatto un ulteriore pregio quale pertinenza degli immobili già descritti, si determina un prezzo unitario mediato di 8,00/mq. di superficie. Pertanto si avrebbe:

$$[mq. (306 + 62 \times 0,40 + 34 \times 0,30) \times € 800,00 + mq. 1.240 \times € 8,00 =$$

€ 282.720,00 e € 282.700,00 in c.t. nelle condizioni in cui si trova e considerato a regola.

A tale cifra vanno detratti i costi occorrenti per la regolarizzazione della tettoia, nonché di tutti gli atti tecnici finalizzati alla legittimazione urbanistica e fiscale dei manufatti pertanto il valore dell'unità negoziale sarà il seguente:

$$€ 282.720,00 - € (1.700,00 + 500,00) = € 280.520,00 \text{ che si possono arrotondare ad } \mathbf{€ 280.000,00}.$$

A questo punto, prima di procedere alla identificazione delle successive unità negoziali, si ritiene opportuno specificare che nel foglio di mappa catastale esiste di fatto un refuso che assegna la p.lla 63 ad altro edificio, probabilmente per errore di orientamento, e sostanzialmente mai corretto.

Tuttavia i dati riportati nelle planimetrie catastali relative ai singoli immobili consentono di fatto l'esatta individuazione dei cespiti, per ogni eventuale motivo transattivo.

Essi sono costituiti da tre cespiti al piano terra, inseriti in un unico immobile avente una sola elevazione, siti nel Comune di Ragusa in Contrada S. Giacomo in prossimità del principale incrocio della frazione cittadina nel quale si intersecano la S.P. n.53 e la S.P. n.55. Tali locali risultano tutti adiacenti tra loro, e si configurano come diversi vani dei quali alcuni sono separati attualmente da pareti murarie ed altri sono in diretta comunicazione tra loro





tramite aperture interne ricavate nei setti murari di separazione. In particolare un cespite si configura come un unico vano attualmente adibito a garage-deposito mentre gli altri due si preferisce in questo contesto trattarli come unica unità negoziale per una migliore alienabilità in caso di vendita coatta.

La costruzione lascia intravedere nel suo insieme un discreto pregio originario con pareti perimetrali in muratura, copertura a tetto, zoccolatura in pietra bugnata e con le aperture aventi cornici in pietra piuttosto ricercate a testimoniare una qualche importanza storica nei tempi passati, tuttavia oggi appare in stato di semi abbandono generale testimoniato dagli infissi e dalle finiture interne ed esterne in avanzato stato di degrado. L'edificio, di forma rettangolare allungata, prospetta sulla pubblica via con tre ingressi e sul retro su un'ampia corte interna delimitata da ulteriori anonimi fabbricati adibiti a civile abitazione e da una struttura di tipo produttivo (mulino) sulla quale non sono presenti ingressi ma vi si affacciano solo diverse finestre.

**Unità negoziale "D":** essa comprende i cespiti inseriti al numero d'ordine 2 e 3 del superiore elenco si riferiscono ai locali inseriti nell'immobile sito nel Comune di Ragusa in Contrada S. Giacomo. Il primo cespite risulta annotato al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa in ditta:

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] F.: [redacted]

proprietà per [redacted]

[redacted], nata a Modica il [redacted] F.: [redacted]

proprietà per [redacted]

Con il seguente carico:

- D1) Foglio 346 p.lla 63 sub 12, Z.C. 1, Cat. C/2, Cl. 2<sup>a</sup>, Cons. m<sup>2</sup> 155,





Rendita € 424,27, Contrada S. Giacomo, Piano T.

Mentre il secondo cespite, inseriti al numero d'ordine e 3 del citato elenco risulta annotato al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa in ditta:

Scrofani Carmelo, nato a Ragusa il 14/01/1938 C.F.: SCR CML 38A14 H163V, proprietà per 1000/1000 ed è gravato di usufrutto per metà indivisa in favore del signor [REDACTED] nato a Ragusa [REDACTED]

[REDACTED], genitore del predetto esecutato

Con il seguente carico:

• **D2)** Foglio 346 p.lla 63 sub 7, Z.C. 1, Cat. C/2, Cl. 2<sup>a</sup>, Cons. m<sup>2</sup> 102,

Rendita € 279,20, Contrada S. Giacomo, Piano T.

Tali locali sono composti da più vani dei quali due sono attualmente occupati da un'attività di tipo commerciale mentre gli altri hanno accesso da una porta in ferro prospiciente la pubblica strada. Si presentano, come già anticipato nella premessa generale, in condizioni di semi-abbandono sia per quanto riguarda le finiture interne che per quelle esterne.

La loro consistenza è pari a m<sup>2</sup> 257,00 e per la loro valutazione, eseguita assegnando prezzi unitari per metro quadrato di superficie convenzionale a seguito di una ricerca dei prezzi di mercato per beni simili della zona, con particolare riferimento a recenti contrattazioni, si può determinare un prezzo unitario mediato di € 500,00 per ogni m<sup>2</sup> di superficie convenzionale.

Pertanto si avrebbe:

$\text{mq. } 257 \times € 500,00 = € 128.500,00$  nelle condizioni in cui si trova.

La quota afferente l'esecutato relativa al cespite **D2** va abbattuta del 25% in quanto la metà si appartiene solo come nuda proprietà e considerato l'età dell'usufruttuario, il valore attuale di tale cespite può essere fissato in base al





seguente conteggio: mq.  $(155 \times 1 + 102 \times 0,75) \times € 500,00 = € 115.750,00$  e definitivamente in **€ 115.000,00**

**Unità negoziale "E":** essa comprende il cespite al numero d'ordine 5 del superiore elenco si riferisce al locale inserito nell'immobile sito nel Comune di Ragusa in Contrada S. Giacomo. Tale cespite risulta annotato al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa in ditta:

Scrofani Carmelo, nato a Ragusa il 14/01/1938 C.F.: SCR CML 38A14 H163V, proprietà per 1000/1000 ed è gravato di usufrutto per metà indivisa in favore del signor Scrofani Francesco nato a Ragusa il 12/11/1912 C.F.: SCR FNC 12S12 H163L, genitore del predetto esecutato

Con il seguente carico:

- **E1)** Foglio 346 p.lla 63 sub 9, Z.C. 1, Cat. C/2, Cl. 2<sup>a</sup>, Cons. m<sup>2</sup> 17, Rendita € 46,53, Contrada S. Giacomo, Piano T.

Trattasi del vano attualmente adibito a garage-deposito avente un'ampia apertura con saracinesca metallica prospiciente la strada provinciale.

La qualità delle finiture interne ed esterne sono piuttosto rustiche ed ha una superficie di m<sup>2</sup> 17.

Considerate le scarse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per la valutazione, eseguita assegnando prezzi unitari per metro quadrato di superficie convenzionale a seguito di una ricerca dei prezzi di mercato per beni simili della zona, con particolare riferimento a recenti contrattazioni, si può determinare un prezzo unitario mediato di € 400,00 per ogni m<sup>2</sup> di superficie convenzionale. Pertanto si avrebbe:

mq.  $17 \times € 400,00 = € 6.800,00$  nelle condizioni in cui si trova.

Per gli stessi motivi esposti per i cespiti nelle identiche condizioni di quote di





# COMUNE DI RAGUSA

E' copia conforme all'originale per uso amministrativo. 14/11/2009

21/22

proprietà, il valore definitivo si può fissare in arrotondamento in € 5.000,00

## RIEPILOGO

L'ammontare dei beni oggetto della presente esecuzione per convenienza e semplicità espositiva sono stati raggruppati in cinque unità negoziali corrispondenti alla totalità dei cespiti elencati nel precedente elenco e di seguito denominati:

**Unità negoziale "A"** (riferimento elenco perizia **A1-A2**): Terreno sito in località S. Giacomo Foglio 407 p.la 13, Fabbricati siti in località S. Giacomo Foglio 104 p.la 99.

**Unità negoziale "B"** (riferimento elenco perizia **B1**): Fabbricato sito in località S. Giacomo Foglio 405 p.la 208.

**Unità negoziale "C"** (riferimento elenco perizia **C1....C5**): Terreni e fabbricati siti in località S. Giacomo Foglio 405 p.lle 344-345-356-347-346.

**Unità negoziale "D"** (riferimento elenco perizia **D1-D2**): Fabbricati siti in località S. Giacomo Foglio 346 p.la 63 sub 12 e 7.

**Unità negoziale "E"** (riferimento elenco perizia **E1**): Fabbricato sito in località S. Giacomo Foglio 346 p.la 63 sub 9.

Detto quanto sopra, il valore dei beni in elenco viene di seguito riepilogato:

Rif. Elenco perizia	Valore complessivo	Quota soggetti eseguiti
lotto 1 (A1-A2)	€ 233.000,00	€ 233.000,00
(B1)	€ 35.000,00	€ 26.000,00
lotto 2 (C1....C5)	€ 280.000,00	€ 280.000,00
(D1-D2)	€ 128.500,00	€ 115.000,00
(E1)	€ 6.800,00	€ 5.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 683.300,00</b>	<b>€ 659.000,00</b>





COMUNE DI RAGUSA

E' copia conforme all'originale per  
uso amministrativo. 14/11/2006

22/22

Tanto dovevasi ad espletamento dell'incarico e rimanendo a disposizione.

Ragusa, 08/08/2006

IL C. T. U.

(Dett. Arch. Emanuele Licita)

*Emanuele Licita*



L'anno 2006 il giorno 08 del mese di Agosto

nella cancelleria del Tribunale è protetto il sig.

*Not. ord. Eusebio Licita*

il quale deposita la stessa relazione di consulenza che noi

troviamo alla mia presenza

*Emanuele Licita*

IL CANCELLIERE C.T.U.  
Dott. Nazaria Barone

*Nazaria Barone*