

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. 231/2020

contro

C.T.U. ing. PENNISI MARIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI RAGUSA

Sezione esecuzioni immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA DI UFFICIO

LOTTO 1

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 231/2020

Giudice: RAPISARDA GILBERTO ORAZIO

Parti:

[REDACTED]

Debitore:

Custode Giudiziario: Avv. AREZZO Maria

C.T.U.: Ing. PENNISI Maria

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – LOTTO 1

LOTTO n.1 – Fabbricato per civile abitazione sito in c.da Macconi snc, Marina di Acate (RG), al Catasto Fabbricati del Comune di Acate al Foglio n.53, Part. 910, sub. 2, cat. A/2, 5 vani, R.C. 258,23€ e lastrico solare sub. 3 cat. F/5 con terreno di pertinenza al Catasto Terreni del Comune di Acate al Foglio n.53, Part. 1616, vigneto, 2.512mq, R.D. 11,03€ R.A. 8,43€

Beni di proprietà di [REDACTED], **in comunione dei beni con la sig.ra** [REDACTED]

Confrontandosi con il Custode si è verificato l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale verificando la completezza dei documenti in atti e la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di espropriazione immobiliare in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.

Non si sono riscontrate incongruenze/diformità/irregolarità nei beni sottoposti a pignoramento.

Il bene di che trattasi è una civile abitazione e terreno di pertinenza sita nelle zone agricole limitrofe alla zona balneare di Acate, chiamata Marina di Acate o Macconi.

L'immobile è stato edificato abusivamente negli anni "80 e regolarizzato successivamente con C.E. in Sanatoria n. 97 del 11/02/1993. L'immobile si sviluppa interamente a piano terra con copertura a terrazza calpestabile. L'abitazione è composta da una veranda coperta di circa 32mq, un soggiorno-cucina-pranzo di circa 26mq, un piccolo disimpegno di circa 1mq da accesso alle

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. 231/2020

contro

C.T.U. ing. PENNISI MARIA

due camere da letto rispettivamente di circa 13mq e 10mq ed un bagno di circa 3mq.

Esternamente una scala conduce alla terrazza calpestabile di circa 25mq (la restante porzione di copertura è coperta da una copertura bassa ed inclinata in eternit.

L'intero lotto su cui sorge il bene ha estensione complessiva di circa 230mq, per cui sottraendo la superficie coperta di circa 100mq, si hanno circa 130mq di pertinenza all'interno del lotto. Inoltre il fabbricato confina per circa 1m verso il mare con un lotto di terreno agricolo, ex vigneto ma ormai incolto da anni, che si estende sino alla spiaggia con estensione complessiva di circa 2.500mq.

Come detto il bene si trova in zona prettamente agricola, a poco più di 1 km dalla zona balneare di Acate; vi si accede da una stradina vicinale sterrata (non asfaltata in terra battuta). L'immobile si presenta non ristrutturato (probabilmente nessun intervento è stato posto in essere dalla sua edificazione) e con evidenti ammaloramenti delle strutture portanti in calcestruzzo armato e della copertura che all'intradosso manifesta in diversi punti segnali di infiltrazione di acqua piovana. Le finiture interne e gli infissi sono quelli dell'epoca di realizzazione che evidenziano tutti i segni della vetustà, gli impianti necessitano di ristrutturazione ed adeguamento alle normative vigenti, l'esterno si presenta con la finitura ammalorata e lesioni in pilastri e travi segni di ammaloramento dei ferri, le aree esterne risultano non rifinite; il lotto agricolo di pertinenza è in evidente stato di abbandono e non curato, lasciato a terreno incolto privo di idonea recinzione se non per una piccola porzione limitrofa all'abitazione.

Il fabbricato è di proprietà dell'esecutato in comunione legale dei beni giusto atto del dott. Antonio Valentini, Notaio in Vittoria, del 17/04/1984 rep. N. 17202 registrato a Vittoria il 03/05/1984 al n. 1651; il terreno è di proprietà dell'esecutato

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. 231/2020

contro

C.T.U. ing. PENNISI MARIA

in comunione legale dei beni giusto atto della dott.sa Giovanna Falco, Notaio in Ragusa, del 30/07/2009 rep. N. 27439 trascritto ai nn. 17618/10624 il 20/08/2009.

A. REGOLARITA' URBANISTICA: L'immobile è stato edificato abusivamente negli anni '80 e regolarizzato successivamente con C.E. in Sanatoria n. 97 del 11/02/1993; lo stato attuale è pienamente conforma gli elaborati tecnici ed alle rappresentazioni catastali e non si riscontrano difformità pregiudizievoli per il trasferimento. Il terreno agricolo, secondo il vigente PRG, è in zona E3 – ZONA AGRICOLA CON PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE O CON VINCOLI IDROGEOLOGICI. L'immobile è situato entro la Fascia costiera dei 300m dalla linea di battigia e sottoposto ai vincoli paesaggistici di cui alla Legge 431/85; Il terreno è situato in parte entro la Fascia costiera dei 300m dalla linea di battigia e sottoposto ai vincoli paesaggistici di cui alla Legge 431/85 ed entro la Fascia costiera dei 150m dalla linea di battigia e sottoposto ai vincoli paesaggistici di cui alla Legge Regionale 78/76 art.15.

B. Elenco delle formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 09/10/2020 - Registro Particolare 8556 Registro Generale 11783
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1857/2020 del 24/09/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

C. La situazione occupazionale dei lotti al momento del sopralluogo è la seguente:

LOTTO n.1: Fabbricato per civile abitazione sito in c.da Macconi snc, Marina di Acate (RG) e lastrico solare con terreno di pertinenza –
OCCUPATO DAL DEBITORE

D. Trattandosi di abitazione singola ed indipendente non esiste quota condominiale.

- E. Non risultano titoli dei terzi occupanti.
- F. Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa.

G. VALUTAZIONI DEL BENE:

Il valore del bene viene calcolato al netto dei costi regolarizzazione o spese da sostenere; viste le reali caratteristiche dello stabile, per la valutazione delle unità immobiliari ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di immobili nella zona ove è ubicato riscontrate sulla piazza di Acate nella Fascia Suburbana/MARINA DI ACATE – MACCONI, Codice Zona E1 (Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione: Residenziale). Considerando quindi le superfici nette di ambienti adibiti all'uso per cui sono destinati e pertinenze si sono calcolate le rispettive superfici commerciali ed assegnati i valori unitari come sotto riportato. I valori riscontrati sono stati variati opportunamente con i coefficienti oggettivi in considerazione alle specifiche condizioni di conservazione, inoltre tenuto conto della presenza di grande quantità di eternit da smaltire e dei relativi costi, si è ritenuto opportuno utilizzare il parametro minimo pari a 370,00€/mq di superficie commerciale;

Quindi si ha:

Abitazione e terrazza PT-1

Superficie: 58,00 mq (abitazione) + 32,00mq (veranda coperta) + 25,00mq (terrazza) + 130,00mq (pertinenza)

superficie commerciale x valore/mq

$[58,00 \text{ mq} + (32,00 \text{ mq} \times 60\%) + (25,00 \text{ mq} \times 35\%) + (25,00 \text{ mq} \times 10\% + 105,00 \text{ mq} \times 2\%)] \times 370,00\text{€}/\text{mq} = 90,55 \text{ mq} \times 370,00\text{€}/\text{mq} = \mathbf{33.503,50 \text{ €}}$

A tale cifra occorre ancora applicare una diminuzione della stima per assenza della garanzia per vizi occulti pari al 15% del valore calcolato ottenendo un valore finale di €28.477,97.

Terreno Agricolo in ZTO E1

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. 231/2020

contro

C.T.U. ing. PENNISI MARIA

Il bene si presenta in totale stato di abbandono, non sarà più possibile installare strutture serricole come nella restante fascia costiera; il terreno viene quindi valutato come incolto produttivo. E' da evidenziare che sul terreno è presente servitù di passaggio sulla stradella già esistente della larghezza costante di metri cinque che attraversa il contiguo terreno fino al raggiungimento della strada pubblica (trazzera) e fino alla spiaggia.

Secondo l'Agenzia delle Entrate, il Valore Agricolo Medio per il comune di Acate, coltura incolto produttivo è pari a 1.986,71€ (dato rilevato per annualità 2015 ma si ritiene che ad oggi non ci siano stati significativi variazioni di valore - *Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n.495 del 28/01/2015*):

Superficie: 2.512,00 mq

superficie commerciale x valore/mq

2.512,00 mq x 1,986,71€/mq = 4.988,83€

Valutando il bene come pertinenza dell'abitazione si dovrebbe considera la superficie commerciale al 2%, ottenendo cioè 2.512,00 mq x 2% x 370,00€/mq = 18.588,80€

Il più probabile valore di mercato è ricavato dalla media delle valutazioni

massime e minime ottenute:

$(4.988,83€ + 18.588,80€) : 2 = 11.788,81€$

ottenendo un valore finale di 40.266,78€

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si può affermare che **il valore adeguato di vendita del bene oggetto di perizia sia:**

LOTTO n.1: Fabbricato per civile abitazione sito in c.da Macconi snc, Marina di Acate (RG), al Catasto Fabbricati del Comune di Acate al Foglio n.53, Part. 910, sub. 2, cat. A/2, 5 vani, R.C. 258,23€ e lastrico solare sub. 3 cat. F/5 con terreno di pertinenza al Catasto Terreni del Comune di Acate al Foglio n.53, Part. 1616, vigneto, 2.512mq, R.D. 11,03€ R.A. 8,43€

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. 231/2020

contro

C.T.U. ing. PENNISI MARIA

Alla presente relazione vengono allegati: elaborato di localizzazione dei beni, documentazione fotografica, planimetrie come depositate al catasto.

L'APE non è stato redatto ma per la valutazione del bene sono state considerate le caratteristiche tecniche delle componenti opache e trasparenti e degli impianti accertate; gli APE verranno redatti al momento della vendita su apposito mandato del Giudice o del Custode. I costi stimati sono di 25€ (oltre cassa ed iva) per n.1 Ape.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato redatto poiché ha validità di un anno, il CDU verrà redatto al momento della vendita su apposito mandato del Giudice o del Custode. I costi stimati sono di 40€ compreso spese e marche da bollo (oltre cassa ed iva).

Tali somme verranno detratte dal valore di vendita e posto a carico dell'acquirente.

Valore di vendita = € 40.266,78 - € 650,00 = € 39.616,78

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Vittoria, 06/06/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

f.to Dott. Ing. Maria Pennisi