

TRIBUNALE DI RAGUSA

Oggetto: Causa di esecuzione immobiliare fascicolo iscritto al n. 280/08

R.G.E.

Ricorrente:

Rappresentata da:

Resistente:

Intervento:

rappresentata e difesa da:

Giudice dell'Esecuzione:

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Premessa ed incarico:

Con ordinanza emessa dal Sig. Giudice Istruttore del Tribunale di Ragusa,

il 06.11.2009, il sottoscritto

iscritto al numero dell'Albo

della provincia di Ragusa, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di espropriazione immobiliare n°280/2008 in oggetto ed invitato a prestare giuramento di rito il giorno 28.01.2010.

In tale giorno ha prestato giuramento prendendo conoscenza del mandato:

"... il Giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione iscritta al n. 93/09 R.G.E.
G. E.

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, alla quantificazione dei relativi costi;*
- f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) *accerti per i fabbricati la conformità alla vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via*

approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano, fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata un'offerta minima in aumento del costo dell'eventuale sanatoria;

l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

m) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà

di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione;

p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota."

Il G.E. fissava il termine di 60 giorni per il deposito della relazione scritta a far data dall'incarico ricevuto e rinviava all'udienza del 17.06.2010.

Atto di pignoramento immobiliare:

Premesso che con decreto ingiuntivo n. [REDACTED] del Tribunale di Siracusa, emesso il 08.10.2004, veniva ingiunto ai resistenti di pagare in favore dell' [REDACTED] le somme dovute, che il suddetto decreto ingiuntivo veniva opposto e con sentenza del Tribunale di Siracusa n. [REDACTED] del 21.03.2008, veniva rigettata l'opposizione, condannando i resistenti al pagamento delle somme; è stato emesso l'atto di precetto di pagamento in data 12.06.2008.

Con atto di pignoramento depositato il 18.09.2008, l'Avv. [REDACTED], in qualità di legale rappresentante della ricorrente [REDACTED]

[REDACTED], ha notificato il 03.10.2008 a: [REDACTED] in persona del legale rappresentante ed al sig. [REDACTED];

l'espropriazione forzata dei seguenti immobili di proprietà dei resistenti:

1. immobile sito in Acate, C.da Dirillo Macconi, foglio 38, particella 536 sub 1;
2. [REDACTED]
3. [REDACTED];
4. Terreno sito in Acate, Via Cavour e Di Palma, foglio 28, particella 967;
5. Immobile in Acate, Via Garibaldi 259, foglio 68, particella 1867, sub 3;
6. Garage in Acate, Via Garibaldi 259, foglio 68, particella 1867, sub 7;
7. Lastrico in Acate, Via Garibaldi 259, foglio 68, particella 1867, sub 5;
8. [REDACTED]
- [REDACTED]
10. [REDACTED]
11. [REDACTED]
12. [REDACTED]
13. [REDACTED]
14. [REDACTED]
15. [REDACTED]
16. [REDACTED]
17. [REDACTED]
18. [REDACTED]
19. [REDACTED]
20. [REDACTED];
21. [REDACTED]
22. [REDACTED]
23. [REDACTED]
24. [REDACTED]
25. [REDACTED]

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione iscritta al n. 93/09 R.G.E.
G. E. [REDACTED]

26. [REDACTED]

In data 06.04.2009 l'Avv. [REDACTED] provvedeva al deposito della certificazione notarile e, dall'esame della suddetta certificazione, è emerso che alcuni degli immobili ipotecati dalla Banca istante il 19.01.2006 e sottoposti a pignoramento il 03.10.2008, e precisamente:

1. T [REDACTED]

[REDACTED]

Risultano di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED], per averli acquistati dalla [REDACTED] con atto di compravendita redatto dal Notaio [REDACTED] in Ragusa il 29.06.2006,

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione iscritta al n. 93/09 R.G.E.
G. E. [REDACTED]

successivamente alla iscrizione ipotecaria del 19.01.2006.

In ottemperanza a quanto disposto dal G.E. [redacted] con l'ordinanza del 14.04.2009, il creditore procedente ha notificato quindi il procedimento di pignoramento dei beni suddetti alla ditta [redacted], in quanto terza proprietaria.

Nella procedura sono intervenuti: [redacted], rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted];

[redacted];
[redacted];
[redacted], in persona del legale rappresentante in carica;
[redacted], in persona del legale rappresentante in carica;

In data 27.10.2009 l'Avv. [redacted] deposita l'Avviso ai creditori iscritti, ex art. 498 c.p.c. del 06.10.2009 e l'Avviso ai comproprietari, ex art. 599 c.p.c. del 27.07.2009.

Accertamento:

Con la comunicazione d'invito all'inizio delle operazioni peritali e l'accesso presso i beni, inviata alle parti giorno 08.02.2010 a mezzo fax: al legale rappresentate del creditore procedente: Avv. [redacted] domiciliato presso lo studio legale [redacted] ed al legale rappresentante dell'intervenuto: Avv. [redacted]; con lettere raccomandata A/R inviate a: [redacted]

[redacted] ed al sig. [redacted], ricevute il 10.02.2010; fissavo per giorno 18.02.2010, alle ore 9:00 l'appuntamento presso il bene sito in Acate, Via Garibaldi 259. In tale giorno

ho iniziato le operazioni di rilievo dei beni in [REDACTED] agro di Vittoria.

Ho dunque eseguito un secondo accesso il pomeriggio del giorno 18.02.2010 alle ore 14:30, del bene sito in Acate, Via Garibaldi 259 ed in Via Cavour angolo Via Capitano di Palma; per iniziare il rilievo di [REDACTED]

[REDACTED] Infine mi sono recato in C.da Macconi, lido di Acate per rilevare il bene. Infine ho redatto il verbale di accesso n.03 per completare i rilievi del bene di [REDACTED] giorno 23.02.2009, dopo avere preso atto delle documentazioni relative all'Ordinanza sindacale n.4 del 28.01.2010, a [REDACTED]

ordinava ai proprietari:

1. l'i [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]
2. [REDACTED], [REDACTED]
3. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ho eseguito le necessarie visure presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Ragusa, presso il Comune di Acate e di Vittoria, l'Ufficio del Registro di Vittoria, presso la Conservatoria e l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, al fine di rilevare tutti gli elementi economico-estimativi sulla base dei quali potere individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta e, quindi, rispondere ai quesiti formulati, riferendo infine con la formulazione della relazione tecnica che segue.

Svolgimento relazione:

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti ho redatto la presente relazione, che ho diviso nei seguenti paragrafi:

1. *Individuazione degli immobili:* identificazione, proprietà, provenienza, completezza della documentazione prodotta, iscrizioni e trascrizioni gravanti, destinazione urbanistica, conformità sulle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia, uso del bene, distinzione dei cespiti.
2. *Descrizione degli immobili:* tipologia dei beni, località in cui si trovano, dati essenziali, documentazione fotografica.
3. *Scelta del criterio di stima.*
4. *Determinazione del valore del bene:* indicazione dei lotti di vendita, accertamento dell'assoggettamento al pagamento dell'IVA.
5. *Conclusioni:* verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento ed eventuali discordanze, valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato.

1. Individuazione degli immobili:

Verranno di seguito descritti; l'identificazione dei beni, la proprietà, la provenienza, le iscrizioni e le trascrizioni gravanti, la destinazione urbanistica, le conformità sulle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e l'uso del bene.

Si possono dunque distinguere i cespiti oggetto di stima in:

1.1. Immobile sito in Acate, contrada Dirillo Macconi, foglio 38, particella 536 sub 1.

1.2. [REDACTED]

1.3. Terreno edificabile sito in Acate, Via Cavour e Di Palma, foglio 28,

particella 967;

1.4. *Immobile in Acate, Via Garibaldi 259, foglio 68, particella 1867 sub*

3, 1867 sub 7, 1867 sub 5;

1.5. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tutti i cespiti sono distinti e non attigui, l'immobile in Contrada Dirillo Macconi si trova in zona lido di Acate, l'immobile di Via Garibaldi 259 ed il locale edificabile di Via Cavour angolo Via Capitano di Palma si trovano nel centro urbano di Acate, i [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

I beni sono distinti in catasto secondo quanto di seguito elencato e secondo quanto recepito dagli atti pubblici di seguito descritti:

1.1. Immobile sito in Acate, contrada Dirillo Macconi:

Fabbricato costituito da soggiorno, cucina e servizio, entrostante ad uno stacco di terreno della superficie lorda di mq.1068, censito nel Catasto terreni del Comune di Acate al foglio 38, particella 539 e nel Catasto fabbricati del Comune di Acate al foglio 38, particella 536 sub.1, così classificato:

Catasto terreni

Foglio	P.IIa	Superficie	Qualità	R.D.	R.A
38	536	1068	Ente urbano	€ -	€ -

Catasto fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Consistenza	Categoria	Cl.	Rendita
38	536	1	2,5 vani	A/4	2	€ 116,20

1.3. Terreno edificabile sito in Acate, Via Cavour e Di Palma:

Lotto di terreno edificabile sito in Acate tra la Via Cavour e la Via Capitano di Palma, distinto in catasto terreni al foglio 28 del Comune di Acate, così classificato:

Foglio	P.IIa	Superficie	Qualità	Cl.	R.D.	R.A
28	967	247	Carrubeto	1	€ 1,53	€ 0,70

Il bene è di proprietà del signor [REDACTED],
acquistato in regime di comunione dei beni con la moglie: [REDACTED], con
atto di compravendita redatto dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED] ep.

[REDACTED]
[REDACTED] dal sig. [REDACTED]
[REDACTED], al quale era pervenuto per successione testata a [REDACTED]
[REDACTED] e successiva divisione redatta dal Notaio
[REDACTED] in Vittoria il [REDACTED].

La particella 967 è stata generata dal frazionamento, allegato all'atto di
compravendita, della particella originaria 904 di 496 mq, che ha inoltre
generato la particella 968 di 249 mq.

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Acate ricade nella zona B2:
aree urbane di completamento, destinate alla residenza ed alle attrezzature ad
essa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, di servizio
urbano, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività collettive
culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di
servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste e non
cofacenti al carattere residenziale della zona.

L'edificazione è soggetta, secondo l'art. 40, al vincolo di densità fondiaria
massima pari a 5,00 mc/mq, con rapporto di copertura di 0,90 ed altezza
massima degli edifici di 11,00 metri.

1.4. Immobile in Acate, Via Garibaldi 259:

Appartamento per civile abitazione, sito in Acate, con ingresso dalla Via Garibaldi 259 al piano elevato, composto di sei vani ed accessori, con annesso locale di sgombero ubicato nella terrazza di copertura dell'edificio a terza elevazione. Vano garage di pertinenza a piano terra con ingresso dalla Via Cavour, così classificati:

Foglio	Particella	Sub.	Consistenza	Categoria	Cl.	Rendita
68	1867	3	6,5 vani	A/3	2	€ 402,84
68	1867	7	75 mq.	C/6	2	€ 251,77
68	1867	5		Lastrico solare		€ -

Il bene è di piena proprietà del signor [REDACTED]

Con atto di compravendita redatto dal Notaio [REDACTED] in Ragusa il

1 [REDACTED]

[REDACTED], il sig. [REDACTED], in regime di comunione dei beni con la moglie [REDACTED], acquista le quote

dell'appartamento di civile abitazione distinto in catasto al mappale 1867 sub 3 e del garage distinto in catasto al mappale 1867 sub 7, di proprietà rispettivamente:

[REDACTED]

La restante quota parte, di 1/9 per l'appartamento e di 1/9 per il vano garage è un bene personale derivante dalla successione legittima del padre:

[REDACTED], giusta denuncia di successione [REDACTED]

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione iscritta al n. 93/09 R.G.E.
G. E. [REDACTED]

Viene compresa nella vendita la quota di 8/18 di proprietà della terrazza di copertura del fabbricato dalla quale si accede ai due locali di sgombero ivi situati, censita al N.C.E.U. di Acate al foglio 68 con il mappale 1867 sub 5.

La restante quota parte, 1/18 per la terrazza è un bene personale derivante dalla successione legittima del padre: [redacted]

[redacted], giusta denuncia di successione [redacted] di Vittoria, trascritta il [redacted]

Il bene, nel Piano Regolatore Generale del Comune di Acate, ricade nella zona B1, comprende le aree urbane sature con caratterizzazione ambientale e con parziali fenomeni di degrado. Sono consentiti oltre gli interventi di recupero, la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento, la sopraelevazione e la nuova edificazione con densità fondiaria massima di 5 mc./mq. ed altezza massima di 11 m.

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

La destinazione urbanistica è “zona E”: zona prevalentemente destinata agli usi agricoli. Comprende le parti del territorio suburbane ed extraurbane, prevalentemente destinate agli usi agricoli.

Nella “zona E” sono ammessi, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi di nuova edificazione:

- a) l’edificazione di abitazioni senza vincoli tipologici precostituiti, con densità fondiaria massima pari mc/mq 0,03; altezza massima ml 8,00 e non più di due piani fuori terra e comunque nel rispetto di quanto disposto dal D.M. LL.PP. 16.01.’96; i distacchi minimi degli edifici dai confini saranno pari a ml 6,00. Gli edifici di norma avranno il piano di calpestio del piano terreno sopraelevato rispetto al piano di campagna o rispetto al marciapiede di almeno cm 50; il volume edificato corrispondente a detto zoccolo di sopraelevazione può essere escluso dal conteggi dei volumi edificati ai fini del calcolo della relativa cubatura. Nel volume edificabile non sono al pari comprese le parti corrispondenti a spazi coperti ma lasciati aperti, quali portici, logge, etc.;
- b) la costruzione di edifici rurali quali stalle, impianti per gli allevamenti intensivi, fienili, silos, magazzini, depositi ed altri complessi tecnici connessi alla conduzione del fondo, con vincolo permanente della destinazione d’uso dei singoli fabbricati e degli impianti;
- c) la costruzione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali presenti nella zona secondo le seguenti prescrizioni:
 - rapporto di copertura non superiore a un decimo dell’area di proprietà proposta per l’insediamento;
 - distacchi tra fabbricati o impianti non inferiore a m 20,00;
 - distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall’art.26 del D.P.R.16 dicembre 1992. n°495;
 - parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell’area interessata;
 - rispetto dalle distanze stabilite dall’art.15 della L.R. 12/06/1976, n°78, come interpretato dall’art.2 della L.R. 30/04/1991 n° 15;
- d) la costruzione di insediamenti industriali nel rispetto di quanto prescritto al punto c) del presente articolo e solo nel caso in cui siano destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli o zootecnici e diretti ad utilizzare risorse naturali, e in ogni caso con un numero di addetti non superiore a venti unità.

In parte i beni sono interessati dalla “zona G2”: zona sottoposta a vincolo di protezione del nastro stradale.

In osservanza del D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495, le distanze da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale.

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali fossi o scarpate e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

In corrispondenza d'incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze stabilite nel precedente comma del presente articolo, afferenti alle rispettive strade e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Secondo quanto certificato dall'Estratto dei Registri degli Atti di Matrimonio del Comune di Acate [REDACTED], il sig. [REDACTED]; in data [REDACTED] Acate ha contratto matrimonio con la signora [REDACTED]; con regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

[REDACTED]

2. Descrizione degli immobili:

Dei beni descriverò la tipologia, la località in cui si trovano, elencherò i dati essenziali, allegando opportuna documentazione catastale, planimetrica e fotografica, distinguendo sempre i cinque cespiti separatamente.

2.1. *Immobile sito in Acate, contrada Dirillo Macconi, foglio 38.*

2.2. [REDACTED]

2.3. *Terreno edificabile sito in Acate, Via Cavour e Di Palma, foglio 28.*

2.4. *Immobile in Acate, Via Garibaldi 259, foglio 68.*

2.5. [REDACTED]

2.1. Immobile sito in Acate, contrada Dirillo Macconi, foglio 38.

Il primo cespite è un immobile situato in territorio di Acate, nota come “Lido Macconi di Acate”, raggiungibile percorrendo la S.S. 115 da Vittoria per Gela fino a svoltare a sinistra sulla S.P.87. Si giunge all’incrocio con la S.P.31 e percorrendo 1,2 km si trova sulla sinistra l’incrocio della S.P. 31, che porta in Contrada Dirillo Macconi in Agro di Acate. Percorsi 4,5 km si giunge alla Strada Comunale 1 della località balneare.

Il bene è situato tra la Strada Comunale 1 suddetta e la Via Belvedere, a confine con le proprietà [REDACTED] a due lati ed [REDACTED].

Dista circa 400 metri dalla spiaggia, raggiungibile percorrendo la Via Belvedere.

In catasto terreni è distinto al foglio 38, particella 539; mentre nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano dei fabbricati è descritta come particella 536 sub 1. (Planimetria catastale allegata).



Planimetria Catastale

Gli ingressi sono due: uno pedonale dalla Strada Comunale 1 (foto 1) che tramite una scala interna porta all'interno del patio coperto che consente l'accesso ai vani ed ai servizi.

L'altro ingresso è quello carrabile con ampio accesso dalla Via Belvedere (foto 2), che porta nel patio scoperto ed alla zona del posto auto coperto.



Foto 1: Ingresso pedonale dalla Strada Comunale 1



Foto 2: Ingresso carrabile dalla Via Belvedere.

Si possono distinguere un patio scoperto (Foto 3) ed un patio coperto (Foto 4); tre vani e due servizi: la cucina (Foto 5) ed il bagno.

La superficie complessiva catastale è pari a 1.068 mq. Per la sede stradale è stata riservata la superficie di 335 mq., non ancora esportate dal Comune di Acate; pertanto la superficie totale in uso è pari a 733 mq., di cui 593 mq relativamente al patio scoperto, 80 mq. al patio coperto e 60 mq. di superficie abitabile, così distinta:

Descrizione	Superficie mq.
Soggiorno	17,41
Bagno	5,50
Letto	11,94
Letto	19,68
Cucina	5,58
Superficie abitabile	60,11
Patio coperto	79,90
Superficie coperta	140,01
Superficie scoperta	592,57
Totale cespite	732,58
Strade non espropriate	335,42
Superficie catastale	1.068,00



Foto 3: Patio scoperto



Foto 4: Patio coperto.

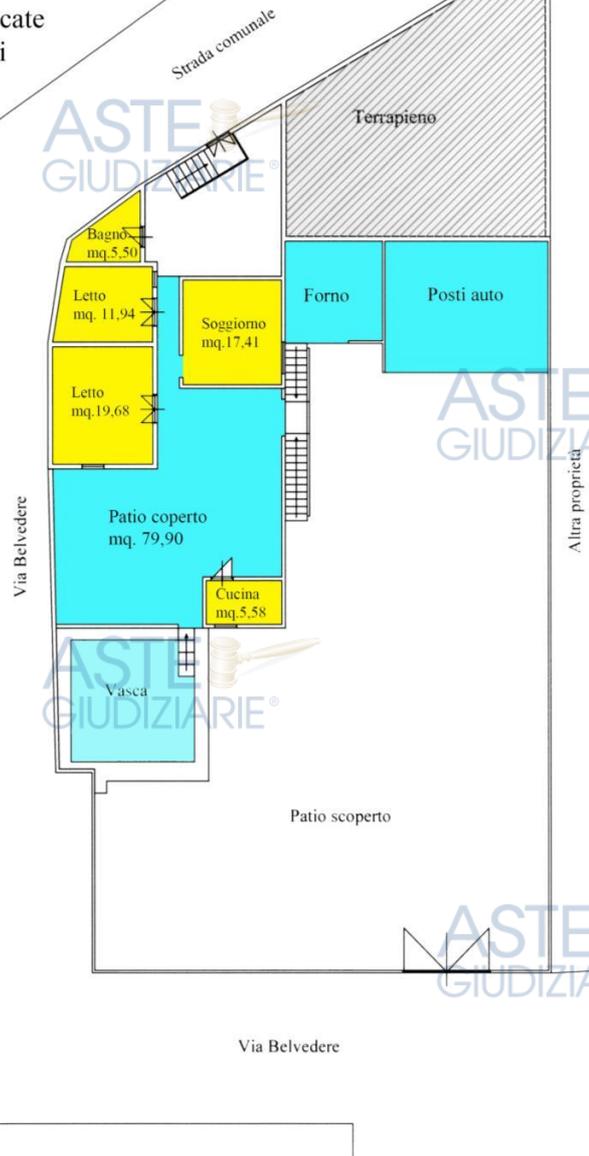


Foto 5: Cucina.

Il bene è stato realizzato antecedentemente al 01.09.1967, così come ha dichiarato il venditore in sede di atto di compravendita redatto dal Notaio [redacted] in Vittoria il 05.12.1991.

Inoltre il venditore dichiarava che sono state apportate modifiche al bene senza licenza edilizia, per cui il 30.09.1986 è stata presentata la domanda di concessione in sanatoria protocollata al comune di Acate al n.10852.

Foglio 38
Comune di Acate
Lido Macconi



2.3. Terreno edificabile sito in Acate, Via Cavour e Di Palma, foglio 28.

Percorrendo il Corso Indipendenza in Acate, poco prima di imboccare la S.P.1 Acate Gela, svoltando a sinistra si incrocia la Via Capitano Cosimo Di Palma. Superati gli incroci con la Via Messina, la Via Trapani e la Via Garibaldi, si giunge all'incrocio tra le Vie Cavour e Via Di Palma (Foto 12 e Foto 13).

Il lotto di terreno edificabile è distinto in Catasto terreni al foglio 28 del Comune di Acate, particella 967, della superficie Catastale di mq. 247, compresa parte della sede stradale, non ancora espropriata dal Comune di Acate. (Planimetria catastale allegata).



Il bene è di proprietà unica del sig. [REDACTED], proveniente dall'atto di compravendita redatto dal Notaio [REDACTED] di Vittoria il 13.07.2001, Rep. 32665, frazionando l'originaria particella 904.



Foto 12: Lotto edificabile tra Via Cavour e Via Capitano Cosimo Di Palma



Foto 13: Lotto edificabile tra Via Cavour e Via Capitano Cosimo Di Palma

2.4. Immobile in Acate, Via Garibaldi 259, foglio 68.

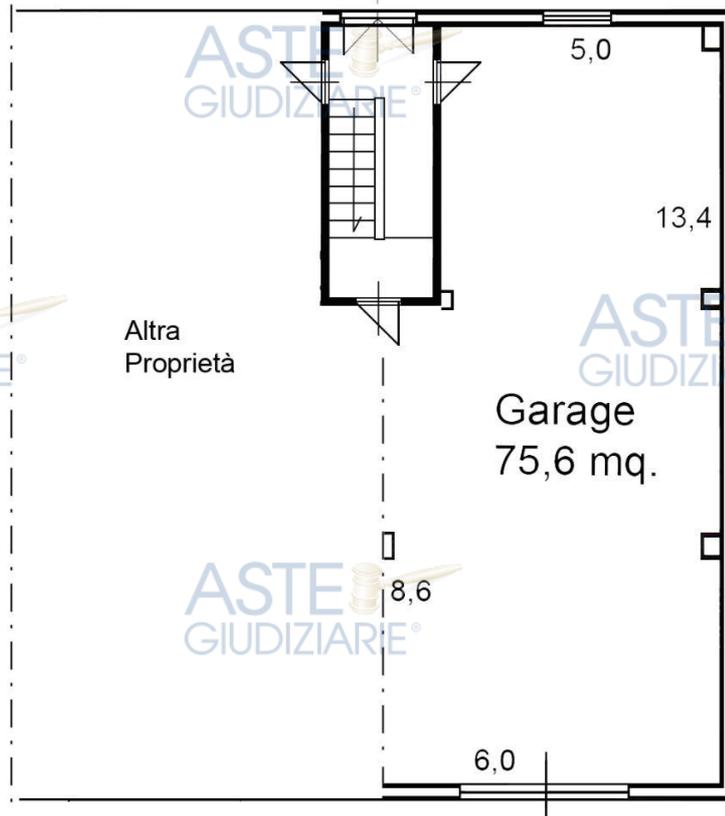
Percorrendo la stessa strada prima descritta per raggiungere il terzo cespite, dalla Via Capitano Cosimo Di Palma, si incrocia la Via Garibaldi, svoltando a sinistra dopo 100 metri sulla destra, al numero civico 259, si trova l'immobile descritto come quarto cespite, distinto in Catasto fabbricati al foglio 68 del Comune di Acate, mappale 1867 sub 3, con accesso pedonale dal portone d'ingresso (Foto 14).

Proseguendo dalla Via Cosimo di Palma, si incrocia la Via Cavour, svoltando a sinistra dopo 100 metri sulla destra, al numero civico 226, si trova l'accesso al garage distinto in Catasto fabbricati al mappale 1867 sub 7. (Foto 15).

Il fabbricato è a tre piani di elevazione; la proprietà del sig. Puccia Giovanni è: garage al piano terra, appartamento al primo piano, lastrico solare, distinto in Catasto fabbricati al mappale 1867 sub 5, con i locali di sgombero al piano terzo (Planimetrie allegate); proveniente dall'atto di compravendita per l'acquisto delle quote già descritte del bene, redatto dal Notaio [redacted] in Ragusa il 18.09.2003, [redacted] mentre una parte di quota derivava al sig. [redacted] dalla successione del padre: [redacted].

Il fabbricato è stato realizzato con Nulla Osta alla costruzione del nuovo fabbricato con decisione della Commissione Edilizia n.7 del 03.04.1968. Successivamente, in deroga all'abuso commesso, con L.R. n.7 del 29.02.1980 è stata presentata la Pratica di Concessione in sanatoria n. 5064 anno 1981, dai signori: [redacted], successivamente è stata presentata una seconda Pratica di Concessione in sanatoria n. 8212 anno 1987, per il rilascio della Concessione edilizia, allo stato attuale, a completamento della documentazione mancano: 1. Certificato di idoneità sismica e statica; 2. Perizia giurata redatta da un tecnico abilitato; 3. Versamento di €.262,00; 4. Nota di trascrizione del bene.

Via Garibaldi, 259
Acate



Altra
Proprietà

Garage
75,6 mq.

Via Cavour, 226
Acate

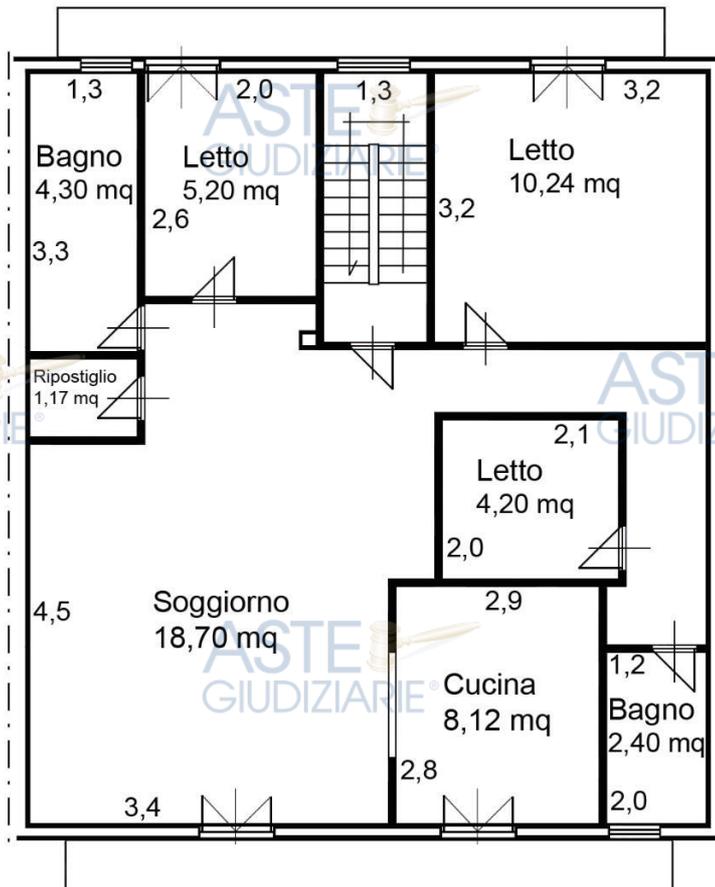


Orientamento

Pianta Piano Terra

Foglio 68, Particella 1867 sub 7

Via Garibaldi, 259
Acate



Via Cavour, 226
Acate

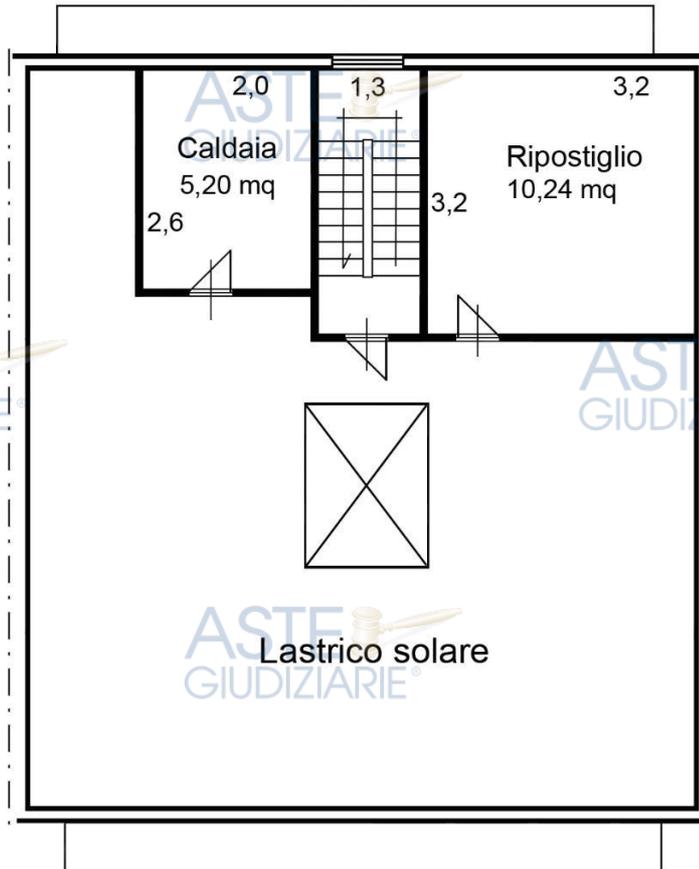


Orientamento

Pianta Piano Primo

Foglio 68, Particella 1868 sub 3

Via Garibaldi, 259
Acate



Via Cavour, 226
Acate

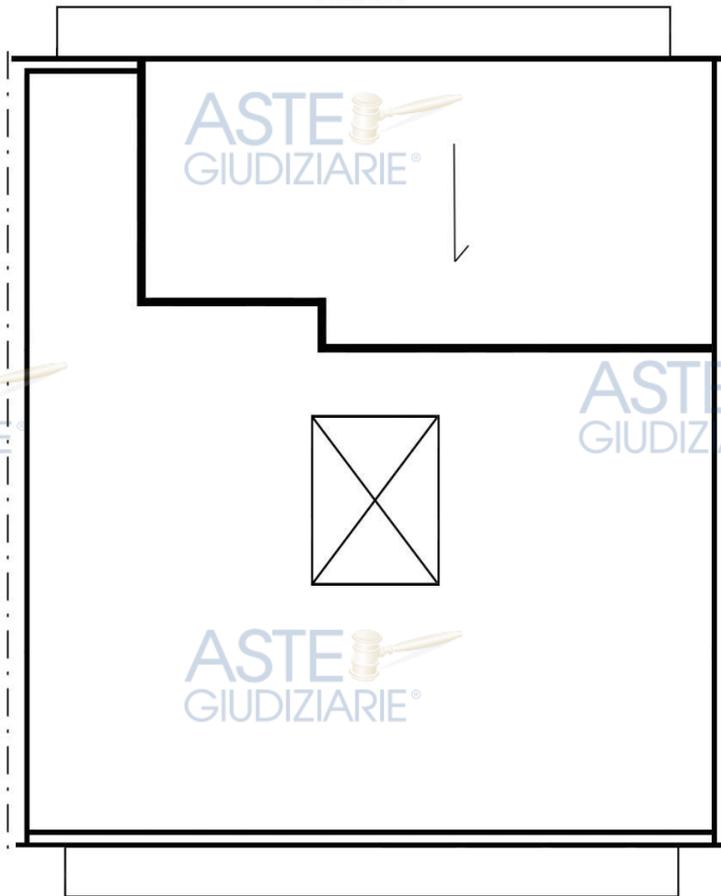


Orientamento

Pianta Piano Terzo

Foglio 68, Particella 1867 sub 5

Via Garibaldi, 259
Acate



Via Cavour, 226
Acate



Pianta Piano Copertura



Foto 14: Ingresso pedonale da Via Garibaldi 259.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione iscritta al n. 93/09 R.G.E.
G. E. [REDACTED]



Foto 15: Ingresso carrabile da Via Cavour 226.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione iscritta al n. 93/09 R.G.E.
G. E. [REDACTED]

3. Scelta del criterio di stima.

Per la valutazione di un bene esistono diversi criteri, i più adatti sono quello sintetico e quello analitico.

Prima di passare alla scelta del criterio occorre individuare l'aspetto economico sotto il quale deve essere valutato il bene oggetto di valutazione.

Nel caso specifico l'aspetto economico da considerare è esplicito e si tratta del più probabile valore di mercato.

Una volta individuato l'aspetto economico si rende necessaria la scelta del criterio di stima da seguire che, come detto in precedenza, può essere sintetico o analitico.

La procedura sintetica si basa sul confronto su immobili simili a quello oggetto di stima e di cui si conoscono recenti valori (di compravendita, di costruzione, etc.).

Con il procedimento analitico invece il valore di un bene scaturisce dalla capitalizzazione dei redditi fruibili dall'azienda o da un terreno, individuando un saggio di capitalizzazione mediante il quale è possibile riportare all'attualità il valore del bene in esame.

Nel nostro caso sarà effettuata la stima sintetica e per valori tipici cioè quella stima che, partendo da valori noti di compravendita, opera per confronto previa discriminazione dello stato d'uso e delle caratteristiche intrinseche dei beni da valutare.

Per la valutazione che seguono ho fatto riferimento rispettivamente al mercato immobiliare di Acate e di Vittoria, con particolare riferimento a quello edilizio e commerciale della zona di Acate e quello agricolo della zona di Vittoria.

4. Determinazione del valore del bene:

Indicazione dei lotti di vendita

Per la valutazione economica del beni oggetto di esecuzione occorre distinguere cinque cespiti:

4.1. *Immobilabile sito in Acate, contrada Dirillo Macconi, foglio 38.*

4.2.

4.3. *Terreno edificabile sito in Acate, Via Cavour e Di Palma, foglio 28.*

4.4. *Immobilabile in Acate, Via Garibaldi 259, foglio 68.*

4.5.

Forte interesse si è avuto nel mercato edilizio ed in particolare delle abitazioni, dei locali edificabili e dei locali commerciali.

Ciò premesso, il valore che si determinerà tiene conto dell'ubicazione del bene stesso e delle caratteristiche pedo-agronomiche dei terreni, delle strutture presenti e delle caratteristiche costruttive, di realizzazione o di possibilità fruibili del bene,

4.1. *Immobilabile sito in Acate, contrada Dirillo Macconi, foglio 38.*

Tra l'acquisto e la vendita di beni immobili particolare flusso in aumento si è verificato, negli ultimi anni, nella zona di villeggiatura del Comune di Acate.

Il bene è distinto in catasto terreni al foglio 38 del Comune di Acate, particella 536, della superficie catastale di 1068 mq., però vi sono 335,42 mq. utilizzati come strade e non ancora espropriate; per cui la superficie catastale in uso è pari a 732,58 mq. La superficie destinata ad abitazione, distinta in Catasto fabbricati al mappale 536 sub 1 del foglio 38 è pari a 60,11 mq.

Per la valutazione economica del bene occorre tenere conto dell'allocazione del bene nella zona residenziale di villeggiatura, la superficie relativa in uso come spazio aperto ed abitabile e la superficie ancora di proprietà indivisa dei signori [REDACTED], effettivamente destinata a sede stradale e non ancora espropriata.

Considerando il valore di ricostruzione a nuovo dell'appartamento, decurtando la vetustà, si stima un valore attuale della struttura pari a 800 €/mq.

Il valore di acquisto del suolo edificabile per la realizzazione dell'abitazione nella zona residenziale estiva di, tenuto conto della vicinanza alla principale strada di comunicazione, del rilievo e dell'ampiezza si valuta pari a 60,00 €/mq.

Per le strade non ancora espropriate la valutazione dell'esproprio si stima con un prezzo di 30 €/mq; pertanto la valutazione complessiva del bene si determina come:

Descrizione	Superficie	prezzo €/mq	Valore
Suolo edificabile	732,58	€ 60,00	€ 43.954,80
Strade	335,42	€ 30,00	€ 10.062,60
Abitazione	60,11	€ 800,00	€ 48.088,00
		Totale	€ 102.105,40

4.2.

4.3. Terreno edificabile sito in Acate, Via Cavour e Di Palma, foglio 28.

Notevole importanza ha suscitato il mercato edilizio negli ultimi anni ed in particolare dei locali edificabili.

Il valore del bene che si determinerà tiene conto: dell'ubicazione, delle caratteristiche edilizie stabilite per la costruzione nel P.R.G. del Comune di Acate nella zona residenziale B2, per la realizzazione di un bene autonomo e della facilità di accesso al bene dalle vie di comunicazione principali.

Il suolo edificabile, distinto in catasto alla particella 967 del foglio 28 del Comune di Acate, con superficie di 247 mq. è di proprietà del sig. [REDACTED].

Il valore di acquisto del suolo edificabile per la realizzazione di immobili nella zona B2 residenziale del Comune di Acate, tenuto conto della vicinanza alla principale strada di comunicazione, del rilievo e dell'ampiezza si valuta pari a 300,00 €/mq.

Pertanto il valore del cespite è così determinato:

Superficie	prezzo €/mq	Valore
247	€ 300,00	€ 74.100,00
Valore di vendita del cespite		€ 74.100,00

4.4. Immobile in Acate, Via Garibaldi 259, foglio 68.

Investire nel mercato edilizio, è sempre più interessante; soprattutto confrontando gli investimenti incerti e poco fruttiferi proposti dagli istituti di credito. Per questi motivi la ricerca di beni immobili è sempre maggiore.

Il valore del bene che si determinerà tiene conto: dell'ubicazione del bene nella zona B1 residenziale del Comune di Acate, delle caratteristiche edilizie costruttive, di realizzazione degli impianti: elettrico, approvvigionamento idrico, scarico fognatura; l'indipendenza del cespite e la comodità della viabilità limitrofa.

Il cespite è distinto in catasto fabbricati al foglio 68 del Comune di Acate, mappali: 1867 sub 3, appartamento per civile abitazione della superficie di 79,05 mq; 1867 sub 7, garage con ingresso indipendente della superficie di 75,60 mq.; 1867 sub 5, lastrico solare, con locali di sgombero della superficie di 15,44 mq.; di proprietà del sig. [REDACTED].

Il valore di costruzione per la realizzazione del bene descritto, nella zona B1 residenziale del Comune di Acate, tenuto conto della vetustà, della vicinanza alla principale strada di comunicazione, e delle caratteristiche si valuta pari a 1500,00 €/mq. per l'appartamento, pari a 500,00 €/mq. per il garage, pari a 300,00 €/mq. per il lastrico solare.

Pertanto il valore del cespite è così determinato:

Descrizione	Superficie	prezzo €/mq	Valore
Appartamento	79,05	€ 1.500,00	€ 118.575,00
Garage	75,60	€ 500,00	€ 37.800,00
Lastrico solare	15,44	€ 300,00	€ 4.632,00
Valore di vendita del cespite			€ 161.007,00