

TRIBUNALE DI RAGUSA

Oggetto: Cause di esecuzione immobiliare fascicoli riuniti iscritti ai n.ri
313/95; 1/97; 95/01; 87/02 R.G.E.

Promosse da :

Rappresentata da :

Contro :

Intervenuto da :

Rappresentato da :

Intervenuto da :

Rappresentato da :

Intervenuto da :

Rappresentato da :

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Vincenzo Saito

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Premessa ed incarico:

Con ordinanza emessa dal sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ragusa, Dott. Vincenzo Saito, il sottoscritto dott. Agr. Simone Areddia iscritto al numero 331 dell'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Ragusa, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare dei fascicoli riuniti ai n° 313/95; 1/97; 95/01; 87/02 R.G.E in oggetto ed invitato a prestare giuramento di rito il giorno 04/12/2003.

In tale giorno ha prestato giuramento prendendo conoscenza del mandato

e del relativo quesito: "... consulenza tecnica al fine di calcolare il valore commerciale degli immobili pignorati con verifica dei titoli di proprietà e delle regolarità edilizie dei fabbricati."

Accertamento:

Per redigere la presente relazione e presentare i chiarimenti è stato indispensabile esaminare gli atti di pignoramento iscritti ai numeri [redacted] e [redacted] in seguito tenere conto delle restrizioni di pignoramento ed infine riunire con gli atti di pignoramento [redacted] e [redacted] per determinare quanto richiesto in mandato.

Dopo aver conferito con il G.E., avendo chiarito verbalmente i nessi tra gli atti, tenuto conto delle precedenti stime effettuate nelle procedure [redacted] [redacted] ho ricevuto l'incarico di stimare tutti i beni pignorati.

Previa regolare convocazione delle parti con lettera raccomandata A/R del [redacted] inviata: ai [redacted] e comunicazione Fax al legale rappresentate del creditore procedente, [redacted]; ai legali degli intervenuti: [redacted]; [redacted]; all'Avv. [redacted] ed [redacted] alle ore 10:00, del 09.12.2005 hanno avuto inizio le operazioni peritali con il sopralluogo presso l'abitazione dei sig.ri [redacted] sita in [redacted] comune di [redacted], Via [redacted]; distinta in catasto al foglio 75 del Comune di Chiaramonte Gulfi; mappale 483 sub 22 e mappale 483 sub 12.

Ho effettuato le necessarie visure presso l'U.T.E. di Ragusa e presso il Comune di Chiaramonte Gulfi, al fine di rilevare tutti gli elementi

economico-estimativi sulla base dei quali potere individuare il più probabile valore del bene di cui si tratta e, quindi, rispondere ai quesiti formulati, riferendo infine con la formulazione della relazione tecnica che segue.

Chiarimenti:

Con atto di pignoramento 313/95, emesso nei confronti della ditta

_____ sono state emesse le ordinanze di riduzione di pignoramento del 07-03-2003; con atto di pignoramento n. 87/02 sono stati elencati i seguenti beni:

Comune	Foglio	Particella	Proprietà
Chiaramonte Gulfi	2	27	_____
Chiaramonte Gulfi	2	378 (ex 27 b)	_____
Chiaramonte Gulfi	2	103/1	_____
Chiaramonte Gulfi	2	103/2	_____
Chiaramonte Gulfi	2	376/1	_____
Chiaramonte Gulfi	2	376/2	_____
Chiaramonte Gulfi	75	483/22	_____
Chiaramonte Gulfi	75	483/12	_____
Chiaramonte Gulfi	2	387 (ex 246/e)	_____
Chiaramonte Gulfi	2	2	_____
Chiaramonte Gulfi	6	273/2	_____

Con atto di pignoramento 1/97, emesso nei confronti della ditta

_____ e dei sig.ri _____ sono state emesse le ordinanze di riduzione di pignoramento del _____ e del _____ con atto di pignoramento n.

95/01 sono stati elencati i seguenti beni:

Comune	Foglio	Particella	Proprietà
Chiaramonte Gulfi	2	103/1	_____
Chiaramonte Gulfi	2	103/2	_____
Chiaramonte Gulfi	2	376/1	_____
Chiaramonte Gulfi	2	376/2	_____
Chiaramonte Gulfi	42	800/2	_____
Chiaramonte Gulfi	42	800/5	_____

Dall'analisi congiunta delle pratiche si può evidenziare che i beni riportati al foglio 2 del comune di Chiaramonte Gulfi, particelle 103/1; 103/2; 376/1 e 376/2 sono in comune tra gli atti di pignoramento.

Svolgimento relazione:

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, tenendo conto delle precedenti relazioni di CTU redatte da: geom. _____ per il procedimento 313/95 e dall'ing. _____ per il procedimento 1/97; ho redatto la presente relazione, che ho diviso nei seguenti paragrafi:

1. Individuazione degli immobili;
2. Descrizione degli immobili;
3. Scelta del criterio di stima;
4. Determinazione del valore del bene;
5. Conclusioni.

1. Individuazione degli immobili:

I beni in oggetto CTU sono:

- a. appezzamento di terreno sito in C/da Dicchiara Piano dell'Acqua, di proprietà di _____, distinto in catasto al foglio 2 del Comune di Chiaramonte Gulfi, particelle 27 – 378 (ex 27b); per una superficie complessiva di mq. 980, descritto nei procedimenti 313/95 e 87/02;
- b. due villette ed appezzamento di terreno circostante sito in Chiaramonte Gulfi, C/da Dicchiara Piano dell'Acqua, di proprietà indivisa tra:
- _____ e _____ in comunione di beni 1/3;
_____ e _____ in comunione di beni 1/3; e
_____ ed eredi _____ 1/3; foglio 2 del Comune di Chiaramonte Gulfi particelle 103/1; 103/2; 376/1; 376/2, descritto nei

procedimenti 313/95 e 87/02, 1/97 e 95/01;

- c. alloggio al 1° piano sito in Chiaramonte Gulfi C/da Pezze, Via dell'Ulivo 2, di proprietà di _____ in comunione dei beni con la _____, costituito da 5 vani più accessori e locale di sgombero sito al 5° piano, distinti in catasto al foglio 75, mappale 483 sub 22, e posto auto sito al piano terra, distinto in catasto al foglio 75, mappale 483 sub 12, descritto nel procedimento 87/02;
- d. terreno sito in C/da Bellomo in Chiaramonte Gulfi, esteso mq. 1760, di proprietà indivisa tra _____ e _____ foglio 2 del Comune di Chiaramonte Gulfi particelle 2; 387(ex 246/e), descritto nei procedimenti 313/95 e 87/02;
- e. appartamento di 7,5 vani sito in C/da Piano Mondello a Chiaramonte Gulfi di proprietà indivisa tra _____ e _____ foglio 6 del Comune di Chiaramonte Gulfi particella 273 sub 2, descritto nei procedimenti 313/95 e 87/02;
- f. appartamento sito in Via G. Matteotti 16 a Chiaramonte Gulfi distinto in catasto al foglio 42 mappale 800/2 per 4,5 vani e garage di mq. 35 sito in Via Gen. Dalla Chiesa 18 a Chiaramonte Gulfi distinto in catasto al foglio 42 mappale 800/5, di proprietà per _____ descritto nei procedimenti 1/97 e 95/01.

2. Descrizione degli immobili.

I beni oggetto di CTU trovansi nel territorio del Comune di Chiaramonte Gulfi così meglio descritti:

- a. L'appezzamento di terreno situato in C/da Dicchiara Piano dell'Acqua, di proprietà di _____ nato a _____

pervenuto in virtù dell'atto di Vendita redatto dal notaio _____ in
Ragusa del _____, ove la sig. _____ acquistava dal sig.

_____ il bene distinto in catasto al foglio 2 del Comune di
Chiaromonte Gulfi, particella 27, successivamente per accordi con i
_____ la particella 27 veniva frazionata
in 27 mq. 698 e 378 (ex 27b) mq. 282. Nella particella 27 è stato
realizzato abusivamente un fabbricato su due piani, grezzo in stato di
costruzione. Il bene è stato già descritto nella relazione del _____

b. Attiguo al bene dinanzi descritto vi è un appezzamento di terreno di
proprietà indivisa tra: _____ e _____ in
comunione di beni 1/3; _____ e _____ in
comunione di beni 1/3; e _____ ed eredi _____ 1/3;
pervenuto con atto di Vendita redatto dal notaio _____, in
Chiaromonte Gulfi il 20.10.1980, i suddetti acquistavano dal sig. _____
_____ il bene distinto in catasto al foglio 2 del Comune di
Chiaromonte Gulfi, particella 103, per una superficie complessiva di mq.
1860; successivamente la particella 103 veniva frazionata in 103, 376 e
377, attribuendo con accordo verbale e privato la particella 103 a
_____, la particella 376 a _____ e le particelle
377 e 378 (vedasi cespite a) a _____ alle particelle 103 e
376 venivano realizzate abusivamente su terreno agricolo due villette,
successivamente sanate, distinte in catasto al foglio 2 particelle 103 sub
1: abitazione di 6,5 vani; particella 103 sub 2 lastrico solare; particella
376 sub 1: abitazione 6,5 vani; particella 376 sub 2: lastrico solare. I beni

sono stati già descritti nelle relazioni del geom. _____ come
"cespite due" e dall'ing. _____ come "cespite uno".

c. L'abitazione situata nel complesso in Chiaramonte Gulfi C/da Pezze, Via dell'Ulivo 2 è di proprietà di _____ in comunione dei beni con _____ pervenuto da potere della _____ con atto del 24.11.1997. L'appartamento è situato al primo piano ed è costituito da 5 vani più accessori, da un locale di sgombero sito al 5° piano ed un posto auto sito al piano terra (vedasi planimetria allegata). Il condominio è servito da ascensore e servizi comuni, di recente realizzazione è posto in zona periferica di recente sviluppo abitativo, fornita di servizi pubblici: ottima viabilità, scuolabus, attività ricreative e centro commerciale.

d. Il bene situato in C/da Bellomo in Chiaramonte Gulfi è un fabbricato rurale distinto in catasto al foglio 2 particella 2 di mq. 960 ed un terreno agricolo di mq. 800 in catasto al foglio 2 particella 387, esso perviene ai signori _____ proprietario per 1/5, _____ proprietario per 1/5 e _____ proprietario per 1/5 dall'atto stipulato dal notaio _____ a Chiaramonte Gulfi in data 08.11.1989. Il bene è stato già descritto nella relazione del geom. _____ come

e) Appartamento di 7,5 vani sito in C/da Piano Mondello a Chiaramonte Gulfi di proprietà indivisa tra _____ e _____ pervenuto in virtù della successione dei genitori, situato al foglio 6 del Comune di Chiaramonte Gulfi particella 273 sub 2, descritto nella relazione del _____

f. appartamento sito in Via G. Matteotti 16 a Chiaramonte Gulfi distinto in catasto al foglio 42 mappale 800/2 per 4,5 vani e garage di mq. 35 sito in Via Gen. Dalla Chiesa`18 a Chiaramonte Gulfi distinto in catasto al foglio 42 mappale 800/5, di proprietà per 1/4 di _____ e per 3/4 di _____ pervenuto per atto di vendita rogato dal notaio _____ in Ragusa il _____), descritto nella relazione dell'ing. Giuseppe Incardona al "cespite tre".

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 da una attenta e dettagliata analisi di vari fattori.

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.

4. Determinazione del valore dei beni:

Il valore che si determinerà tiene conto dell'ubicazione dei terreni, dei fabbricati e dello stato di manutenzione. Per le valutazioni che seguono ho fatto riferimento rispettivamente al mercato immobiliare di Chiaramonte Gulfi.

Cespiti	Descrizione bene	Proprietari	Valore totale €.	Valore esecutato €.
a	Terreno con fabbricato abusivo		30.000	30.000
b	Terreno con due villette		108.000	72.000
c	Abitazione in condominio con ripostiglio e garage		102.000	51.000
d	Fabbricato rurale con terreno		60.000	36.000
e	Abitazione		58.000	34.800
F	Abitazione con garage		36.000	9.000
TOTALE			394.000	232.800

5. Conclusioni.

In merito alla risposta ai quesiti posti, il sottoscritto ha articolato le proprie deduzioni nel modo seguente:

- è stata accertata la coerenza tra i dati catastali dei beni pignorati ed i titoli di proprietà;
- per i beni oggetto dei valutazione sono stati evidenziati i dati catastali e l'ubicazione ed i confini;
- sono state poste le domande, in corso d'accesso, per rispondere ai quesiti relativi all'incarico.

Sperando di avere risposto con sufficiente chiarezza ai quesiti che mi sono stati proposti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Vittoria, li 01.02.2006

IL C.T.U

(dott. Agr. Simone Areddia)

