



PERIZIA GIURIDICA _ Relazione tecnica integrativa



Esecuzione immobiliare n.08/2021

Ill.mo sig.r Giudice Di Cataldo dott. Carlo

1) Premessa



Il sottoscritto dott. ing. Giovanni Luca Nobile iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.1118, con studio in via Archimede n.382 a Ragusa, consulente tecnico d'ufficio per la procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.08/2021 del ruolo generale delle espropriazioni immobiliari, in data 11/07/2024 ha ricevuto a mezzo p.e.c. dalla S.V., l'incarico di redigere e depositare la presente relazione integrativa in merito ai due seguenti punti:

a) *"verifichi se il terreno sito in Vittoria, in catasto al foglio 67, part. 1824-1825-1826 ricada nel PRG in zona C_{3,3} e se tale terreno sia (in tutto o in parte) edificabile;"*

b) *"in caso positivo, provveda ad eventuale rideterminazione del valore di stima del LOTTO 1".*

1) Risposta ai quesiti.

Quesito a)

In merito al primo punto, il sottoscritto ha inoltrato richiesta al comune di Vittoria il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni di cui al foglio 67 p.lla 1824-1825-1826, assunta al prot. n.39691 del 16/09/2024; in data 26/09/2024 è stato rilasciato il suddetto Certificato.

Dal C.D.U. si evince che parte dei terreni ricadono in zona "C_{3,3} nord" con Prescrizioni Esecutive, ossia ricadono all'interno del Piano Particolareggiato denominato "C_{3,3} nord" ed interessate dalla "G2".

Parte del terreno, invece, ricade sulla sede viaria destinata a parcheggio





pubblico, comunque all'interno del Piano Particolareggiato denominato "C_{3.3} nord".

L'edificazione potrà avvenire secondo i seguenti parametri:

- Tipologia edilizia: case unifamiliari o a schiera;
- Indice di densità fondiaria: 2,50 mc/mq come da N.T.A. delle prescrizioni esecutive; tuttavia, attualmente la Zona C_{3.3} Nord è in regime di scadenza dei vincoli quinquennali ed in base al D.Dir. n.1151 del 16/10/2003, l'indice di densità territoriale rimane fissato in 1,20 mc/mq;
- Superficie coperta massima: 50% del LOTTO disponibile;
- Distacchi minimi fra fabbricati fronteggianti: secondo quanto previsto dal D.M. LL.PP. 16/01/1996;
- Altezza massima degli edifici: 7,50 m e non più di due piani fuori terra;
- Le aree di pertinenza degli edifici che risulteranno libere, vanno sistemate a verde sia privato che ad uso pubblico;
- Vanno reperiti superfici a parcheggio nella misura non inferiore a 1,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato.

La superficie totale delle particelle in esame è di 3'671 mq, di cui 2'552 mq ricadono in area edificabile, mentre 1'119 mq ricadono in aree destinate a parcheggio pubblico.

Sono state eseguite le ispezioni ipotecarie per verificare se su tali terreni fossero presenti asservimenti per eventuali concessioni edilizie e/o Permessi di Costruire rilasciati in precedenza; è stata richiesta l'ispezione ipotecaria sia con i numeri di particella attuale, che con il numero di particella da cui derivano le





attuali.

Dalle verifiche effettuate, non risultano asservimenti, quindi i terreni conservano l'edificabilità secondo quanto previsto dalle N.T.A. del comune di Vittoria.



Quesito b)

Per la valutazione del terreno edificabile, il sottoscritto ha contattato diverse agenzie immobiliari di Vittoria per conoscere, appunto, il mercato immobiliare della zona; sono stati riferiti diversi valori che oscillano fra 80,00 e 120,00 €/mq.



In funzione della zona in cui ricade il terreno, dell'appetibilità all'acquisto dello stesso e delle poche opere di urbanizzazione necessarie, si è scelto di applicare il prezzo unitario pari a 105,00 €/mq.

Tale valore sarà applicato solo alla parte di terreno ricadente nella zona edificabile, mentre per la restante parte, ossia quella ricadente nelle aree destinate a parcheggio, si applicherà un valore ridotto ad 1/5, ossia 21,00 €/mq.

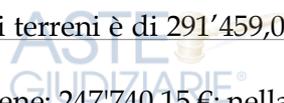


Di conseguenza, si otterranno i seguenti valori:

- Terreno edificabile: $2'552 \text{ mq} \times 105,00 \text{ €/mq} = 267'960,00 \text{ €}$;
- Terreno destinato a parcheggio: $1'119,00 \text{ mq} \times 21,00 \text{ €/mq} = 23'499,00 \text{ €}$



Il valore totale dei terreni è di 291'459,00 €; applicando la riduzione del 15% per vizi occulti, si ottiene: 247'740,15 €; nella relazione depositata in cancelleria il valore del LOTTO 1 era di 908'177,39€ e i terreni oggetto della presente erano stati valutati, al netto della riduzione del 15%, in 3'348,13 €.



In definitiva il valore aggiornato del LOTTO 1 sarà di:

$$908'177,39 \text{ €} - 3'348,13 \text{ €} + 247'740,15 \text{ €} = 1'152'569,40 \text{ €}$$



In cifra tonda il valore del LOTTO 1 è di:

1'155'000,00 € (unmilione centocinquantacinquemila/00 €).





CONCLUSIONI



Con quanto esposto si ritiene di aver assolto all'incarico conferito e si rimane a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale delucidazione e chiarimento inerente al presente elaborato.

Ragusa, li 30/10/2024

Il C.T.U.

(dott. ing. Giovanni Luca Nobile)



Si allega alla presente:

- C.D.U. rilasciato da comune di Vittoria;
- Ispezione ipotecaria;
- Visure catastali;
- Tavola grafica.

